حـــــــالات امتداد عقد الإيجــــارو إيجار وبيع الأماكن الغير السكنية

في ضوء القانون رقم 6 لسنة 1997 لمعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2001

وفقا لآخر التعديلات وأحدث أحكام النقض

تأليف

شـريـف الطبــاخ

المحامي بالنقض والإدارية العليا

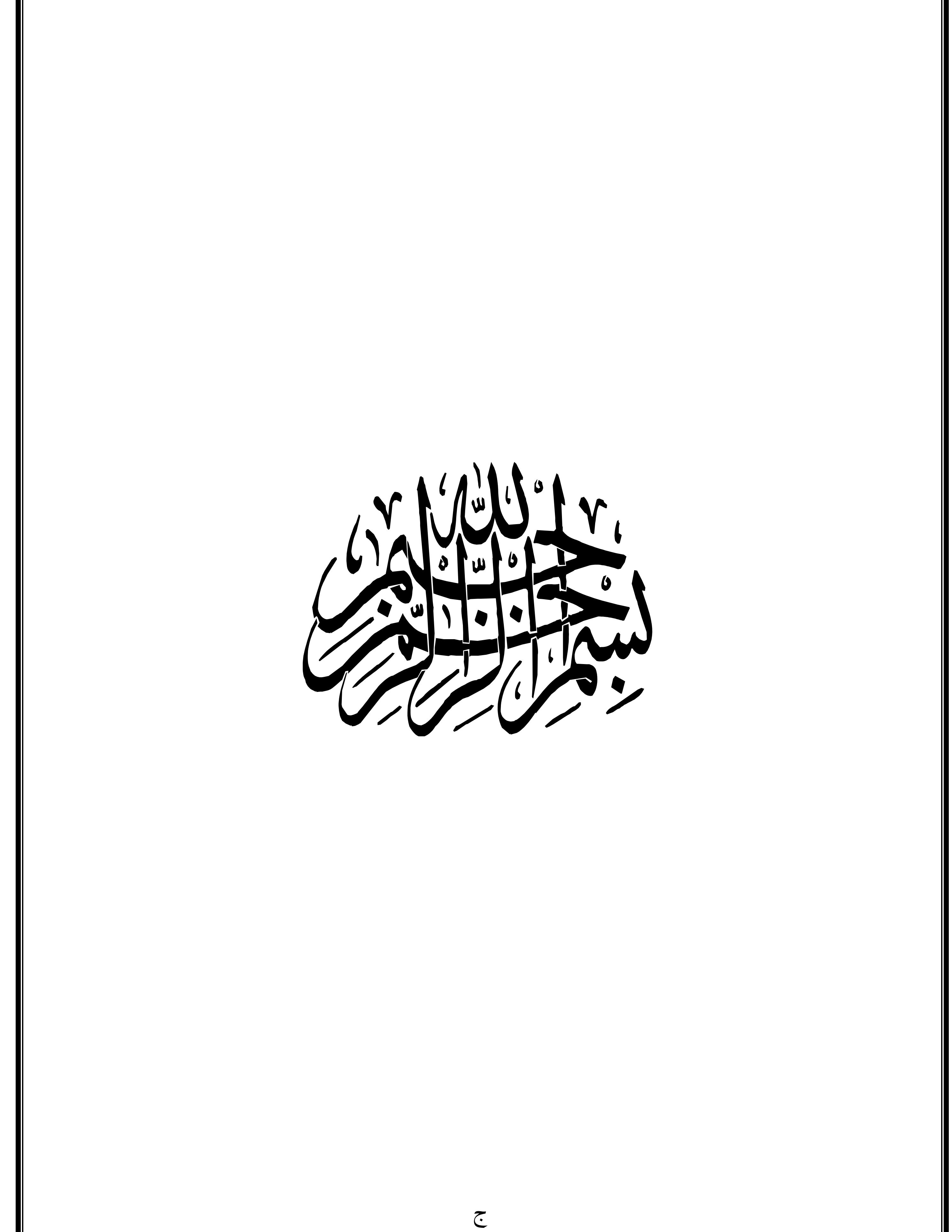
مقــدمة

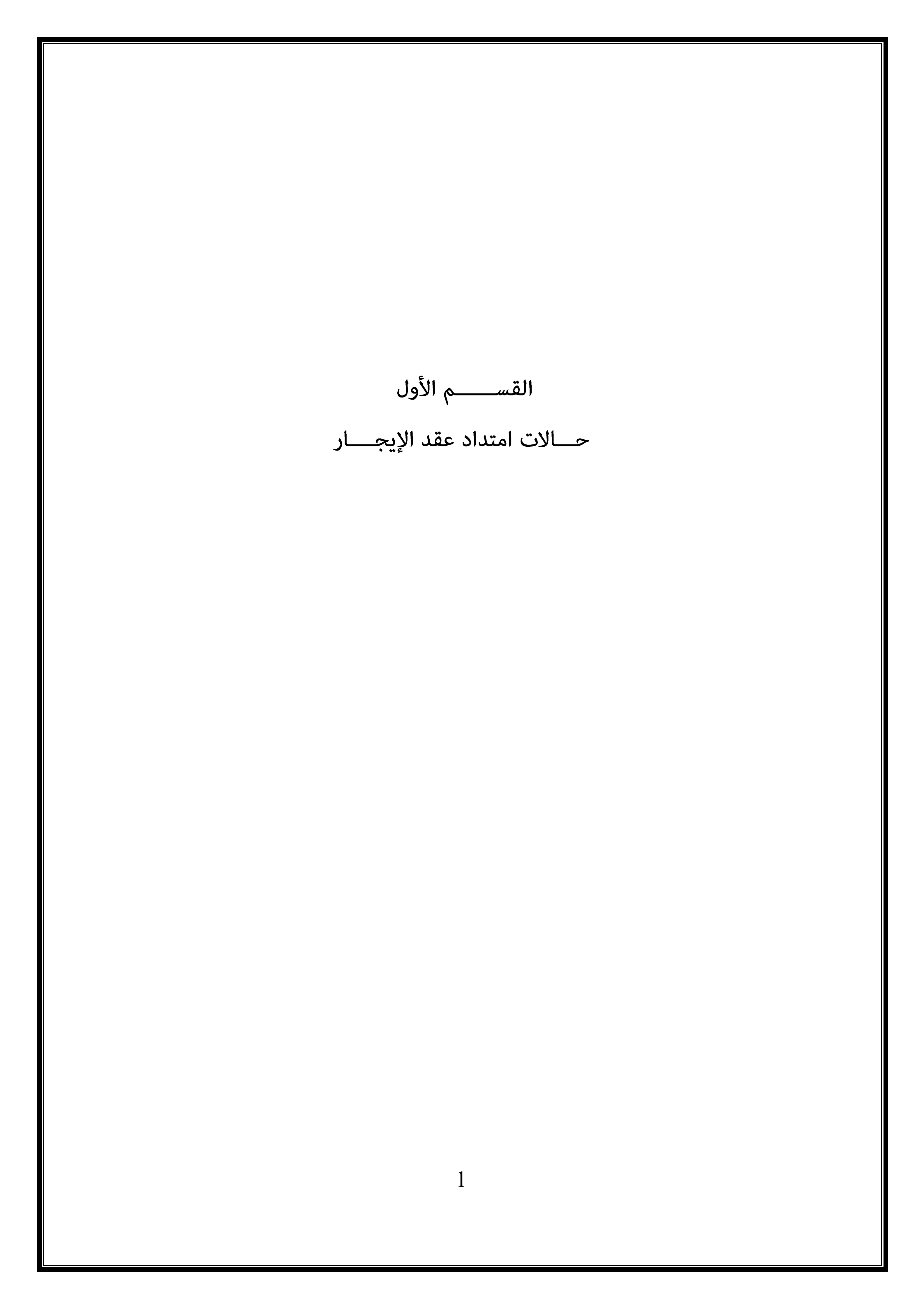
** رأينا تقسيم هذا الكتاب الى قسمين القسم الأول حالات امتداد عقد الإيجار في ضوء القضاء والفقه وأحكام المحكمة الدستورية والقسم الثاني إيجار المحل التجاري وبيعه لما لهم من أهمية فى الواقع العملى وقد اجتنبنا الطريقة الفقهية متزيدين بأحكام النقض لما تمثله من أهمية فى الواقع العملى لتكون الاستفادة أكثر لرجل القانون .

والله الموفق

المؤلف

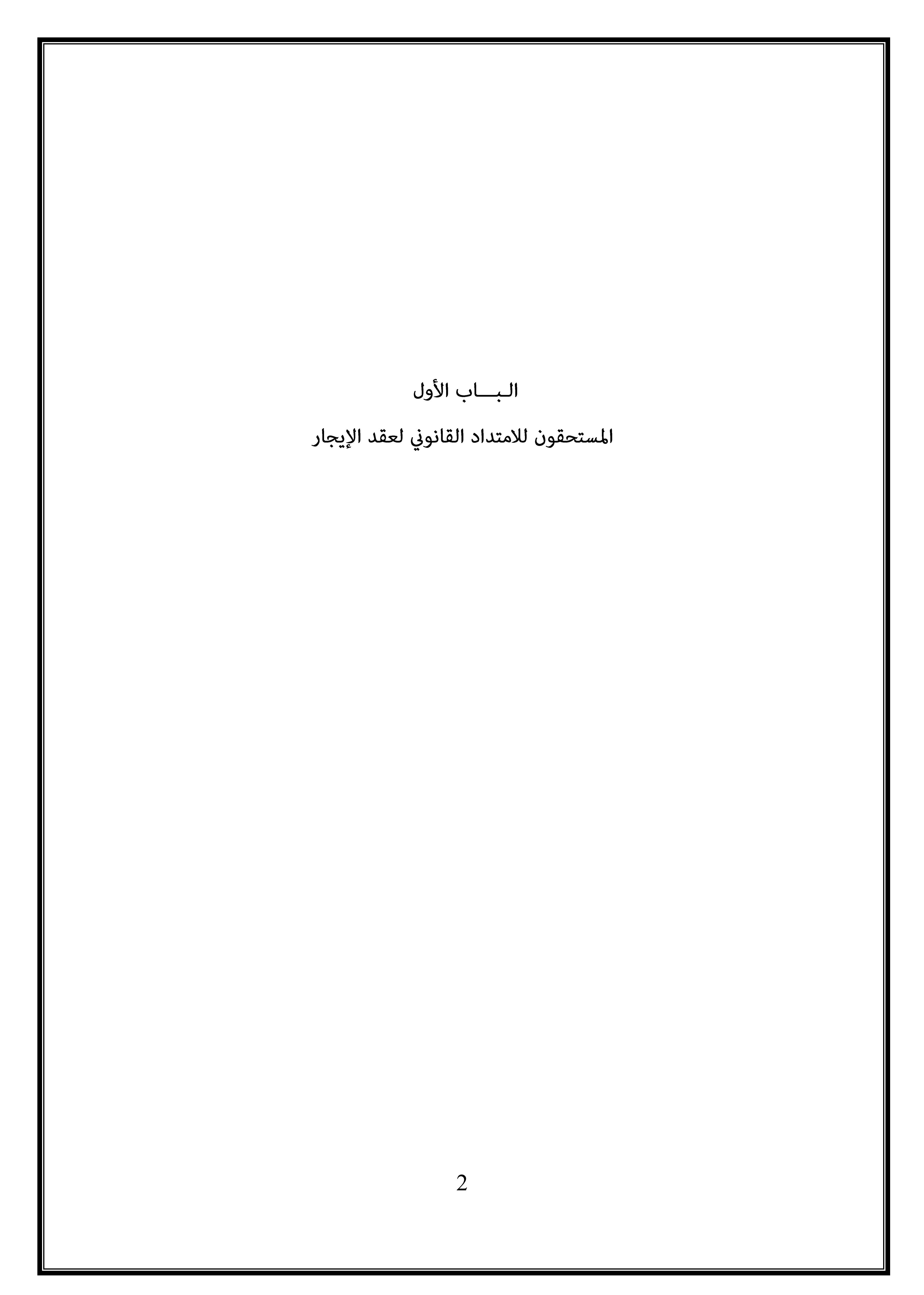
شـريـف الطبــاخ


بسم الله الرحمن الرحيم



القســـــم الأول

حـــالات امتداد عقد الإيجـــار



البـــاب الأول

المستحقون للامتداد القانوني لعقد الإيجار

الفصـــل الأول أثر الحكم بعدم دستورية بعض الحالات من المادة (29)من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

مفاد النص في الفقرة الثالثة من المادة 49 من القانون رقم 48 لسنة 1979 بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا بعد تعديلها بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنة 1998 والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 11 من يوليو سنة 1998 والاستدراك المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 من يوليو سنة 1998 أن هذا التعديل لم يأت بما يلغي الأثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا باعتباره أصلا في هذه الأحكام ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص يكشف عن وجود عيب خالط منذ نشأته أدى الى وأده في مهده بما تنتفي معه صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه مما مؤداه أن هذا التعديل قد حمل في طياته موجبات ارتداده الى الأصل العام المقرر لبطلان النص المقضي بعدم دستوريته منذ نشأته إعمالا للأثر الكاشف لأحكام تلك الحكمة – وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون المشار إليه من أن هذا التعديل استهدف أولا : تخويل المحكمة سلطة تقرير أثر غير رجعي لحكمها على ضوء الظروف الخاصة التي تتصل ببعض الدعاوى الدستورية التي تنظرها بمراعاة العناصر الحيطة بها وقدر الخطورة التي تلازمها . ثانيا : تقرير أثر مباشر للحكم إذا كان متعلقا بعدم دستورية نص ضريبي مما مقتضاه أنها غايرت في الحكم ما بين النص الضريبي المقضي بعدم دستوريته بتقرير أثر مباشر له وبين الحكم الصادر بعدم دستورية نص غير ضريبي وذلك بتقرير أثر رجعي له كأصل عام مع تخويل المحكمة الدستورية العليا سلطة تقرير أثر غير رجعي لحكمها .

تعــريف امتــداد عقــد الإيجــار :

هو الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة من ورثة المستأجر الأصلي طبقا للأوضاع والشروط التي يضعها القانون

وقد عرفت محكمة النقض الامتداد القانوني بأن :

الامتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه ، دون تفرقة بين مدة ينقضي بانتهائها العقد تلقائيا ، أو مدة محددة قابلة للامتداد ، ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد ، أو متى كان العقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا أو محددا للفترة المعينة لدفع الأجرة .

ذلك لأن صدور قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة التي قررت الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية ، أفقد التنبيه برغبة المؤجر في إنهاء العقد القابل للامتداد امتدادا اتفاقيا فائدته ، طالما أنه لا يترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر ، فصار قعود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه لا يعد دليلا على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الأصلية ، الأمر الذي يجعل الامتداد القانوني متحققا بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الامتداد الاتفاقى .

يؤيد هذا النظر ، أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة ، في الوقت الذي يحرم عليه في المطالبة بفسخها أو إنهائها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة

ولا يقدح في ذلك – وعلى ما جرت به قضاء هذه المحكمة – أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة ، بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقيا ، وتلك التي تليها بسبب الامتداد القانوني ، لأن هذه الآثار لا تنفي أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته وجدواه المباشر في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانوني . (نقض مدني جلسة 1979/3/21 مجوعة أحكام محكمة النقض 30 – 1 – 890 – 165)

نـص المـادة 29 مـن القـانون رقـم 49 لسنـة 1977

وما طرأ عليه من أحكام بعدم الدستورية

=====

أولاً : عدم دستورية الحالة الثانية الخاصة بالامتداد القانوني

لعقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر الأصلي بالنسب

من الدرجتين الثانية والثالثة

بتاريخ 1997/8/2 قضت المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم 116 لسنة 18ق دستورية بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل " .

وقد أسست المحكمة الدستورية حكمها على أساس مخالفة نص المادة 29 المذكور لأحكام المواد 7 ، 32 ، 34 من الدستور .

وقد قضت المحكمة الدستورية بأن : وحيث أن المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وعلى ضوء قضاء المحكمة الدستورية العليا في الطعون أرقام 6 لسنة 9ق ، و4 لسنة 15ق ، و3 لسنة 18ق ، و44 لسنة 17ق دستورية – أصبحت تقرأ – وبقدر تعلق أحكامها بالأماكن المؤجرة لأغراض السكنى – على النحو الآتي :

" مع عدم الإخلاء بحكم المادة 8 من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن ، مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين ، أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل . وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث أن القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، قد نص في المادة 18 منه على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية :

إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا ، أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن ، أو تركه لذوي القربى وفقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 .

وحيث أن القاعدة التي أرستها المادة 18 المشار إليها ، وإن دلت على جواز إخلاء العين المؤجرة للسكنى إذا تخلى المستأجر الأصلي عنها للغير ، إلا أن هذه المادة ذاتها ، تورد استثناء من تلك القاعدة مؤداه امتناع إخلائها كلما تركها هذا المستأجر لصالح الأقرباء الذين عينتهم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وبالشروط التي حددتها . متى كان ما تقدم ،

فإن نطاق الطعن الماثل لا ينحصر فيما قررته المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 المشار إليه من استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لصالح أقرباء المستأجر الأصلي نسباً بعد أن تخلى عنها ، وإنما يمتد هذا النطاق كذلك الى الأحكام ذاتها التي تبينتها المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ، لصالح هذه الفئة عينها

وحيث ن مؤدى النص المطعون فيه – فيما قرره من أحكام تتعلق بالأعيان المؤجرة لأغراض السكنى – أنه فيما عدا أبناء المستأجر الأصلي أو والديه الذين لا تنتهي بالنسبة إليهم الإجارة التي عقدها إذا توفى أو تخلى عن سكنه ، بل يكون سريانها لصالحهم نافذا في حق المؤجر أيا كانت مدة إقامتهم في هذا السكن مع ذلك المستأجر ، فإن غيرهم من أقرباء هذا المستأجر نسبا لا يبقون في هذه العين بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو تخليه عنها – وبوصفهم كذلك مستأجرين لها - إلا بشرطين : أولهما : أن تكون قرابتهم نسبا لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، وثانيهما : أن تكون إقامتهم مع المستأجر الأصلي في العين التي كان يشغلها مستقرة لا يتخللها انقطاع غير عارض ، مع اقترانها بقصد الاستيطان ، فلا يشوبها غموض أو يداخلها خفاء ، توقيا لالتباس أمرها على المؤجر ، وبشرط أن تستطيل إقامتهم فيها – بأوصافها تلك – الى سنة على الأقل سابقة على وفاة مستأجرها الأصلي أو تخليه عن سكنه ، أو لمدة تماثل تلك التي شغل خلالها خذا السكن ، أيهما أقل .

وحيث أن المدعين ينعون على النص المدعون فيه – في النطاق المتقدم – مخالفته المدة الثانية من الدستور ، تأسيسا على أن فقهاء الشريعة الإسلامية مجمعون على أن عقد الإيجار لا يكون إلا موقوتا ، فلا يتأبد ، ولا يجوز بالتالي حمل المؤجر على تأجير العين بعد انتهاء مدة إجارتها ، ولا أن يمتد هذا العقد الى خص يعد غريبا عن الإجارة ، ولا يتصور أن يقحم عليها .

وقد أخل النص المطعون فيه كذلك بالحدود التي ينبغي أن يتم تنظيم الملكية في نطاقها ، وجاء مخالفا بالتالي لأحكام المواد 7 ، 32 ، 34 من الدستور .

وحيث أن علو بعض النصوص القانونية على بعضها ، يفيد بالضرورة تدرجها فيما بينها وفق ترتيبها ، فلا يكون أدناها مقيدا لأعلاها ، بل دائرا في إطاره ، ولا كذلك النصوص التي ينتظمها الدستور . إذ تتحد جميعها في قوتها ومنزلتها ومدارجها ، وتتساند كذلك فيما بينها ، منشئة من مجموعها تلك الوحدة العضوية التي تضمها ، وتحقق تماسكها ، وتكفل انصرافها الى الأغراض التي ربطها الدستور بها ، فلا تتنافر توجهاتها ، وإنما تعمل جميعها في إطار منظومة واحدة تتناغم قيمها وثوابتها ، فلا يكون بعضها لبعض نكيرا .

وحيث أن النصوص التي ينتظمها الدستور ، تتوخى أن تحدد لأشكال من العلائق الاجتماعية والاقتصادية جنبا من مقوماتها ، ولأنماط من التطور روافدها وملامحها ، ولحقوق المواطنين وحرياتهم تلك الدائرة التي لا يجوز التحامها ، ولا يتصور أن تكون نصوص الدستور – وتلك غايتها – مجرد تصور لقيم مثالية ترنو الأجيال إليها ، ولا تغييرا في الفراغ عن آمال ترجوها وتدعو إليها ، بل تتمخض عن قواعد قانونية تتسم بانتفاء شخصيتها ، ولا يجوز بالتالي تجريدها من أثرها ، ولا إيهانها ن خلال تصوير مقاصدها ، بعد أن أقام الدستور من النصوص التي تضمنها ، بنيانا مجتمعيا متكاملا لا تنفصل أجزاؤه عن بعضها البعض ، بل أن صدارة هذه النصوص على ما سواها من القواعد القانونية ، يعليها فوقها ، ويقدمها عليها ويدنيها لها ، وهو ما يعني ضرورة التقيد بها وإنفاذ محتواها .

وحيث أن الدستور لا يدعو بالنصوص التي يتضمنها ، لأمر يكون مندوبا ، بل يقرر بها ما يكون لازما ، فلا يكون المشرع بالخيار بين تطبيقها أو إرجائها ، بل يتقيد بها بالضرورة فلا يتخطاها أو يميل انحرافا عنها ، كذلك فإن القيود التي يفرضها الدستور على المشرع ، هى التي تحدد نطاق السلطة التقديرية التي يملكها في موضوع تنظيم الحقوق ، فلا تكون ممارستها انفلاتا من كوابحها ،

أو إخلالا بضوابط تنظيمها ، ومن غير المتصور أن يكون التقيد بنصوص الدستور عائدا لمحض تقدير المشرع ، وحددا على ضوء المصالح التي يستنسبها ، ذلك أن القيد – في تطبيق أحكام الدستور – تعبير عن إرادة أعلى هى التي تستند السلطتان التشريعية والتنفيذية إليها في تأسيسهما ، فإذا نشأتا وفق الدستور ، فذلك لتباشر كلا منهما وظيفتها في الحدود التي رسمها ، فلا تتحلل إحداهما منها ، وإلا كان ذلك تمردا من جانبها على ضوابط حركتها التي استقام بها بنيانها .

وحيث أن العدالة الاجتماعية ، وإن كانت من القيم التي تبناها الدستور ، إلا أن مفهومها لا يناقض بالضرورة حق الملكية ، ولا يجوز أن يكون عاصفا بفحواه ، وعلى الأخص في نطاق العلائق الايجارية التي تستمد مشروعيتها الدستورية في التوازن في الحقوق التي كفلها المشرع لأطرافها ، ذلك أن الملكية – بما يتفرع عنها من الحقوق – ينبغي أن تخلص لأصحابها ، فلا ينقض المشرع على أحد عناصرها ، ليقيم بنيانها على غير القواعد التي تتهيأ بها لوظيفتها الاجتماعية أسبابها ، ولئن جاز القول بأن لكل حق وظيفة يعمل في إطارها ليتحدد مداه على ضوئها ، إلا أن لكل حق كذلك دائرة لا يجوز اغتيالها حتى يظل الانتفاع به مسكنا ، وكلما فرض المشرع على الحق قيودا جائزة تنال من جدواه ، فلا يكون بها إلا هشيما ، فإن التذرع بأن لهذه القيود دوافعها من وظيفته الاجتماعية ، يكون لغواً .

وحيث أن التكامل بين النصوص الدستورية . مؤداه . امتناع تعارضها وتماحيها ، وتجانسها لا تهاترها ، ضمانا لتحقيق المقاصد التي ترتبط بها ، فلا يكون أحدها ناسخا لسواه ، وما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكي الديمقراطي على الكفاية والعدل ، وبناء مصر لمجتمعها على ضوء التضامن الاجتماعي لا يعني الإخلال بالملكية الخاصة أو نقض حرمتها ، بما مؤداه أن تنظيم المشرع للعلائق الايجارية ، لا يجوز أن يعطل حق من يملكون الأعيان المؤجرة في استغلالها أو استعمالها ، ولا أن يحيط هذا الحق بتلك القيود التي تخرج بها الإجارة عن حقيقتها ، وإلا كان ذلك تسلطا على الملكية بما يخل بخصائصها ،

وبالأغراض التي توخاها الدستور من صونها ، وهى بعض أغراض لا يسقطها التضامن الاجتماعي أو يجبها ، بل يشد عضدها ويدعمها ، تقريرا بان هذا التضامن – في محتواه ومقاصده – لا يعدو أن يكون سلوكا ومنهجا للعمل تتخذ أشكالا من التعاون تقيمها بين المواطنين ، وصورا من التراحم تكفل تقاربهم وتستنهض إيمانهم بوحدة مصالحهم ، وتردهم جميعا الى كلمة سواء يتعايشون معها ، فلا يتنازعون هضما للحقوق ، بل يتناصفون لإرسائها ، والتقيد بالحدود التي رسمها الدستور لممارستها .

وحيث أن من المقرر قانونا – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية ، وباعتباره منصرفا محلا الى الحقوق العينية والشخصية جميعها ، وكذلك الى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية ، نافذا في مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المقيد بها ، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ، وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها ، وإلا يجردها المشرع من لوازمها ، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التي تكونها ، أو ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وكان لا يجوز كذلك أن يتذرع المشرع بتنظيمها لتفويض محلها ، فإن إسقاط الملكية عن أصحابها أو سلب غلتها – سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر – يعتبر عدوانا عليها يتناقض ما هو مقرر قانونا من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها ، إلا إذا كسبها أغيار وفقا للقانون .

وحيث أن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد الى حمايتها ، إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها الى ما يعد أخذا للملكية من أصحابها A taking of property ، سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها ، أو عن طريق اقتحامها ماديا ، بل إن اقتلاع المزايا التي تنتجها ، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها ، Physical appropriation ، أو تعطيل بعض جوانبها .

وحيث أن المشرع وإن قرر في مجال تنظيم العلائق الايجارية ، من النصوص القانونية ، مما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا ، وكلما كان هذا التنظيم متحيفا ، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التي يدعيها أو يطلبها كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق ، أو نكولا عن ضوابط ممارستها ، فلا يستقيم بنيانها ، ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإثراء مستأجر العين ، وإفقار مالكها .

وحيث أنه فضلا عما تقدم ، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة ، على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها على الانتهاز ، وكان قرين الاستغلال ، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً قلباً لموازين الحق والعدل ، فلا تتوافق – في إطار العلائق الايجارية – مصالح طرفيها اقتصاديا ، بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا ، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما .

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر في استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائما ، حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الايجارية وتحدد أبعادها بقوانين استثنائية – الى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر ، مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر ، إذ لو جاز ذلك ، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، وصار مشبها بالحقوق العينية ، ملتئما مع ملامحها ، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقها وواجباتها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون –

ولأنها – فوق هذا – لا تقه على ملكية الشيء المؤجر ، بل تنصب على منفعة يدرها ، مقصودة في ذاتها ، ومعلومة من خلال تعيينها ، ولا ترتب للمستأجر بالتالي غير مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين .

وحيث أن من المفترض في الإجارة ، أن يعتبر الحق فيها منقضيا بوفاة مستأجر العين الأصلي أو تخليه عنها ، ليقوم بذلك حق مؤجرها في طلب إخلائها بعد انقطاع صلة المستأجر الأصلي بها ، إلا أن المشرع أثر – بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها الى ذوي قرباه نسباً حتى الدرجة الثالثة ، مستبدلاً هؤلاء بمستأجرها الأصلي ، لا بناء على تعاقد تم بينهما ، مثلما هو الأمر في شأن التأجير ن الباطن أو التنازل عن الإجارة ، بل بقوة القانون ، ولا يعدو ذلك ، أن يكون عدواناً على حق الملكية إخلالاً بأحد عناصرها ، وافتئاتاً كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل في النصوص القانونية التي اقتضتها الضرورة ، أن يكون إعمالها بقدر توافر موجباتها التي يمسكها – في نطاق النزاع الراهن – تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها ، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطا لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها ، فلا تدور إلا معها .

وينبغي أن تظهر هذه الضرورة – في مجال تطبيقها على المساكن – في صورتها الضاغطة التي تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة تعارضها أو تنافرها – وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، وكذلك اتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا ، وتعاونهم سعيا لتقدم مجتمعهم ، فلا يتفرقون بدداً ، أو يتناحرون بغياً ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبله ، لا يملكون التنصل منها أو ازدراءها ،

فلا يتقدم أحد على غيره انتهازاً ، ولا ينال من الحقوق غير تلك التي أذن الدستور بها وحدد تخومها ، فإذا جاوزها بعمل تشريعي ، كان ذلك توكيداً لعلوه عدواناً ، فلا تكون الحقوق التي كفلها الدستور لغيره إلا عصفاً مأكولاً .

وحيث أن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم ، الأحكام المنصوص عليها في المواد 7 ، 32 ، 34 ، 40 من الدستور .

وحيث أن الفقرة الثالثة من المادة 29 المشار إليها ، تلزم المؤجر – وفي كل الأحوال – تحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في شغل العين ، وكان حكمها هذا مرتبطا بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى ، ارتباطا لا يقبل التجزئة ، فإنها تسقط في هذا النطاق ، إذ لا يتصور تطبيقها ، وقد غدا النص الذي تستند إليه لإعمالها ، منعدماً .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار ، إقامتهم في المسكن ، مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين ، أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل " ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (الدعوى رقم 116 لسنة 18ق دستورية جلسة 1997/8/2 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 33 في 1997/8/14)

القواعد المستحدثة في ظل الحكم بعدم دستورية الامتداد للأقارب نسباً :

فقد قضت محكمة النقض بأن : الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 بالنسبة للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على زوج المستأجر وأولاده ووالديه دون غيرهم . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع وإلزامه بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهم من الثاني للأخير تأسيساً على أحقيتهم في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد تركها له عمهم المستأجر الأصلي استنادا الى هذا النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 15 لسنة 65ق جلسة 2000/11/20 ، الطعن رقم 4128 لسنة 63ق جلسة 2000/11/13) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة وإدراكه الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتاً . أثره . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء استنادا الى النص المذكور المقضي بعدم دستوريته . خطأ في تطبيق القانون . " (الطعنان رقما 1312 لسنة 69ق ، 3082 لسنة 60ق جلسة 2000/11/23 ، الطعن رقم 11 لسنة 67ق جلسة 1999/5/23) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهما الثانية والثالث لإقامتهما مع شقيقة الأولى عمة الثاني – والتي انتقل إليها الحق في الإيجار بعد ترك المستأجر الأصلي لعين النزاع – مدة تزيد على سنة سابقة على وفاتها استنادا لذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ." (الطعن رقم 7709 لسنة 64ق جلسة 2000/11/27) وبأنه " إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه استنادا الى الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لغير أفراد الطائفة الأولى (أى الزوجين والأولاد والوالدين) .

مؤداه . الدفع المبدي من المطعون ضده بعدم دستورية نص المادة 21 ق52 لسنة 1969 الذي لم يستند إليه الحكم . غير مقبول . "(الطعن رقم 2314 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 239 لسنة 68ق جلسة 2000/10/25) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه ، من استمرار عقد الإيجار للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الثالث لإقامته مع شقيقه المطعون ضده الثاني مدة سنة سابقة على تركه عين النزاع استناداً لذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . " (الطعن رقم 1962 لسنة 65ق جلسة 2001/1/22 ، الطعن رقم 7709 لسنة 64ق جلسة 2000/11/27) وبأنه " تمسك الطاعن بأن والدته مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقها الذي حرر العقد باسمه لاعتبارات أدبية وأنها أقامت وأولادها معه بالعين حتى تركه لها . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن التعرض لهذا الدفاع استنادا الى عدم امتداد عقد الإيجار لكون الطاعن ليس قريبا من الدرجة الأولى . خطأ وقصور . " (الطعن رقم 1446 لسنة 69ق جلسة 2001/2/28 ، الطعن رقم 2166 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25) وبأنه " قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد عقد الإيجار الى المطعون ضده الأول لقرابته نسباً من المستأجر الأصلي استناداً الى نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 المقضي بعدم دستوريته . خطأ . " (الطعن رقم 3277 لسنة 65ق جلسة 2001/6/17) وبأنه " تمسك الطاعن بنشوء علاقة ايجارية جديدة بينه وبين المالك السابق للعقار منذ وفاة جده وتقاضيه مبالغ تمثل نصيبه في صيانة العقار وتقاضي وكيله الأجرة ومن بعده المالك الجديد بموجب إيصالات صادرة نهما وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى عدم امتداد العقد للحكم بعدم دستورية نص المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 دون أن يواجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه . خطأ . " (الطعن رقم 1293 لسنة 70ق جلسة 2001/6/24)

و قضت محكمة النقض أيضا بأن : الأثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا . عدم إلغائه بصدور القرار بق 168 لسنة 1998 بتعديل المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا . مقتضاه . تقرير أثر مباشر للأحكام الصادرة بعدم دستورية النصوص الضريبية وأثر رجعي للأحكام الصادرة منها بعدم دستورية النصوص غير الضريبية كأصل عام . تخويلها سلطة تقرير أثر غير رجعي للأحكام الأخيرة . انتهاء الحكم المطعون فيه الى إعمال الأثر الرجعي للحكم الصادر بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من عدم استمرار عقد الإيجار للأقارب نسبا . لا خطأ . " (الطعن رقم 2674 لسنة 68ق جلسة 2000/1/30) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسباً . عدم حصول الطاعن على حكم حائز لقوة الأمر المقضي قبل صدوره بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليه عن خالته أو استقرار حقه بالتقادم . انتهاء الحكم المطعون فيه الى إخلائه . صحيح . " (لطعن رقم 828 لسنة 69ق جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 1714 لسنة 64ق جلسة 1999/6/17) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة في حالة وفاته أو تركه للعين . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصراً في الفقرة الأولى من تلك المادة " (الطعن رقم 828 لسنة 69ق جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 7124 لسنة 63ق جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 1993 لسنة 64ق جلسة 2000/3/30 ، الطعن رقم 3704 لسنة 64ق جلسة 1999/11/11)

ثانيا : عدم دستورية الحالة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والخاصة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر الأصلي بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة

بتاريخ 1977/1/4 قضت المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم 3 لسنة 18ق "دستورية" بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل " .

وأسست المحكمة الدستورية حكمها على أساس مخالفة نص المادة 29 المذكور لأحكام المواد 7 ، 32 ، 34 ، 40 من الدستور .

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بأن : وحيث أن المدعين ، وإن دفعوا أمام محكمة الموضوع بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه ، إلا أنهم حصروا نعيهم أمام المحكمة الدستورية العليا في أجزائها التي تتعلق بانتقال الإجارة الى أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، إذا كانوا قد أقاموا بها – والى ما قبل وفاته – المدة التي عينها المشرع ، ومن ثم يتحدد نطاق الطعن في هذه الأجزاء ، فلا يجاوزها الى أقرباء المستأجر نسباً .

وحيث أن المادة 29 من هذا القانون – وفي مجال تطبيقها بالنسبة لأقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، وعلى ضوء الحكمين الصادرين من المحكمة الدستورية العليا بتاريخى 1995/3/18 ، 1996/7/6 في الدعويين رقمى 6 لسنة 9ق ، و4 لسنة 15ق على التوالي – أصبحت تنص على ما يأتى : مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ،

وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم نفس المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر ، أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر ، ويستمر لصالح ورثته .

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار ، لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ، ويلتزم الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

وحيث أن هيئة قضايا الدولة دفعت الماثلة بعدم قبولها من وجهين ، أولهما : أن المدعين وإن كانوا قد دفعوا أمام المحكمة الاستئنافية بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إلا أن هذه المحكمة لم تصرح لهم برفع الدعوى الدستورية ، ذلك أن طلبها منهم تقديم الدليل على إقامتها ، لا يدل على صدور هذا التصريح ، ولا يفيد معناه ، ثانيهما : أن الفصل في الدعوى الدستورية لن يكون له من أثر على طلباتهم في الدعوى الموضوعية ، تأسيسا على المستأجر الأصلي ألفونس يعقوب فانوس ، قد توفى في 1974/15/10 ، وزالت قرابة المصاهرة التي كان يرتبط بها مع أخت زوجته منذ الوفاة ، فلا تمتد إليها الإجارة امتداداً قانونياً .

وحيث أن هذا الدفع مردود في وجهه الأول ، بأن تقدير محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم دستورية نص قانوني لازم الفصل في النزاع المعروض عليها ن لا يتعمق المسائل الدستورية التي يثيرها هذا النزاع ، ولا يعتبر فصلاً فيها بقضاء قطعي ، بل يعود الأمر في شأنها الى المحكمة الدستورية العليا ، لتزن وفقاً لمقاييسها جوهر المطاعن الدستورية وأبعادها ، تحديدا لصحتها أو فسادها ، وإما تفصل محكمة الموضوع في جدية دفع مثار أمامها بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ،

فإن قرارها في هذا الصدد إما أن يكون صريحا أو مستفادا ضمناً من عيون الأوراق ، ويعتبر قراراً ضمنيا بقبول الدفع ، إرجاء الفصل في النزاع الموضوعي الى أن تقدم المدعية ما يدل على رفع دعواها الدستورية ، وكذلك تعليق حكمها فيه على الفصل في المسائل الدستورية التي اتصل بها .

ومردود في وجهه الثاني بأن : المصلحة الشخصية والمباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في النزاع الموضوعي المتصل بها ، وكان إبطال حق أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة في استمرار إبقاء في العين المؤجرة بعد وفاة هذا المستأجر . مؤداه . زوال حق هؤلاء الأقرباء في شغلها ، وأن تعود الى أصحابها خالية من حق الإجارة عليها ، فإن المصلحة الشخصية والمباشرة في الدعوى الدستورية التي أقامها المدعون ، تتوافر بإبطال هذا الحق إنهاء لوجوده .

وحيث أن المدعين ينعون على النص المطعون فيه – محدداً نطاقاً على النحو المتقدم – مخالفته أحكام المواد 2 ، 7 ، 32 ، 34 من الدستور ، تأسيسا على عدة أوجه أولها : أن وفاة أحد الزوجين ، ينقلب به المتوفى أجنبياً عن أقرباء الزوج الموجود على قيد الحياة ، ذلك أن قرابة المصاهرة تزول بالوفاة أو الطلاق ، بحسبانها قرابة اعتبارية موقوتة بقيام سبب إنشائها ، والنص المطعون فيه يعني توريث الأقرباء بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة المسكن بدون وجه حق . ثانيهما : أن أحكام الشريعة الإسلامية تجعل الحق في الأموال مطلقاً جامعاً مانعاً ، فلا يزاحم آخرون أصحابها في شئ منها ، إلا لمصلحة أولى بالاعتبار ، ودون ما إضرار بهم أو بورثتهم ، والأصل في عقد الإيجار وفقاً لمبدئها ألا يشتمل على شرط يحل حراماً أو يحرم حلالاً ، وأن يكون خاليا من الضرر والجهالة والخداع ، وأن تتوافق الإرادتان على أحكامه ،

وعلى الأخص ما يتصل منها بمدة العقد ، فلا تورث الإجارة بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، ولا تمتد بقوة القانون لتعلقها بالمنافع التي لا يكون قدرها معلوما ، إلا إذا اتفق الطرفان على مدة الإجارة . وثالثهما : أن النص المطعون فيه رجح مصلحة أقرباء المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة في شغل العين المؤجرة ، على حق مالكها في استردادها بوفاة المستأجر الأصلي ، وهو ما يمثل تغليباً لمصلحة مجلوبة على مضرة يجب دفعها ، وإعلاء لشأن أقرباء المستأجر المتوفى حتى الدرجة الثالثة تهوينا من حقوق المؤجر وورثته ، وإقحاما لغرباء على العلاقة الايجارية .

وحيث أن مؤدى النص المطعون فيه ، أنه فيما خلا الزوجة التي تستمر إجارة زوجها لصالحها – بعد وفاته – أياً كانت مدة إقامتها في العين التي استأجرها للسكنى ، فإن غيرها من أقربائه مصاهرة لا يبقون فيها بعد وفاته ، ما لم تكن قرابتهم لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، وكانت إقامتهم فيها مستقرة معتادة لا يتخللها انقطاع غير عارض ينفي نية الاستيطان بها ، ويؤكد الوقتية ، وليس لازماً – وفقاً لهذا النص – أن يكون هؤلاء الأقرباء ممن يعولهم المستأجر أو يرعاهم ، ولا أن تبدأ إقامتهم في العين المؤجرة مع بدء الإجارة التي أبرمها ، بل يفيد هؤلاء جميعاً من حكم النص المطعون فيه ، سواء أكان المستأجر المتوفى هو من عقد الإجارة ابتداء مع المؤجر ، أم كان توفى هو من امتد هذا العقد قانونا لمصلحته بعد وفاة المستأجر الأصلي ، وبشرط أن تكون إقامته مع المستأجر مستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة ، وللمدة التي عينها المشرع .

وحيث أن من المقرر قانوناً – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية وباعتباره منصرفاً محلاً الى الحقوق العينية والشخصية جميعها ، وكذلك الى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية – نافذ في مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها ، لتعد إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ، وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها ، ولا أن يجردها المشرع من لوازمها ، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التي تكونها ، ولا أن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، ولا أن يتذرع بتنظيمها الى حد هدم الشي محلها ، ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها – سواء بطريق مباشر أو غير مباشر – عدوان عليها يناقض ما هو مقرر قانوناً ن أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها ، إلا إذا كسبها أغيار وفقا للقانون .

وحيث أن السلطة التقديرية التي يملكها الشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة ، مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقق المصالح المشروعة التي قصد الى حمايتها ، إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها الى ما يعد أخذاً للملكية ن أصحابها A taking of property ، سواء من خلال العدوان عليها با يفقدها قيمتها ، أو عن طريق اقتحامها مادياً Physical appropriation ، بل أن اقتلاع المزايا التي تنتجها ، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلاً عليها أو تعطيل بعض جوانبها .

وحيث أن المشرع وأن قرر في مجال تنظيم العلائق الايجارية من النصوص القانونية مما ارتآه كافلاً للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً ، وكلما كان هذا التنظيم متحيفاً بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيماً للحقوق التي يدعيها أو يطلبها ، كان ذلك انحرافاً عن إطارها الحق ، أو نكولاً عن ضوابط ممارستها ، فلا يستقيم بنيانها ، ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها .

وحيث أنه فضلاً عما تقدم ، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة ، على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا خص تقريرها على الانتهاز ، وكان قرين الاستغلال ، إذ ليس من القصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابناً ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً قلباً لموازين الحق والعدل ، فلا تتوافق – في إطار العلائق الايجارية – مصالح طرفيها اقتصادياً ، بل يختل التضامن بينها اجتماعياً ، ليكون صراعهما بديلاً عن التعاون بينهما .

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر في استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائماً ، حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الايجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – الى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر ، مستخلصاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر ، إذ لو جاز ذلك ، أخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، صار مشبهاً بالحقوق العينية ، ملتئماً مع ملامحها وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون ، ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشيء المؤجر ، بل تنصب على منفعة يدرها ، مقصودة في ذاتها ، ومعلومة من خلال تعيينها ، ولا ترتب للمستأجر بالتالي غير مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين

وحيث أن الحق في الإجارة لصيق أصلاً بشخص المستأجر ، وكان ينبغي أن يعتبر هذا الحق منقضياً بوفاته ، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين في طلب إخلالها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها ، إلا أن المشرع أثر – بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها الى ذي قرباه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، مستبدلاً هؤلاء بمستأجرها ، لا بناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر في شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة ، بل بقوة القانون .

ولا يعدو ذلك ، أن يكون عدواناً على حق الملكية إخلالاً بأحد عناصرها ، وافتئاتاً كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل في النصوص القانونية التي اقتضتها الضرورة ، أن يكون أعمالها بقدر توافر موجباتها ، التي يعكسها – في نطاق النزاع الراهن – تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها ، مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها ، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطاً لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها ، فلا تدور إلا معها .

وينبغي أن تظهر هذه الضرورة – في جال تطبيقها على المساكن – في صورتها الضاغطة التي تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة استثنائية ، فلا يجوز أن ينتحلها المشرع أو يتوهمها ليمد مجال عملها الى فروض لا تسعها ، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن مصالح مستأجر العين – وأصهاره من بعده – تعلو دوماً ، ووفقاً للدستور – حقوق مؤجرها وترجحها ، فلا يتوازيا حال أن الأصل في عقود القانون الخاص ، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها ، فلا يميل ميزاتها في اتجاه مناقض لطبيعتها ، إلا بقدر الضرورة التي يتعين أن تخلى مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد ، وهى الأصل في العقود جميعها ، ولا يجوز بالتالي النظر الى القوانين الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الايجارية بوصفها حلاً نهائياً ودائماً لمشكلاتها ، فلا يتحول المشرع عنها ، بل عليه أن يعيد النظر فيها ، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع عليها ، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية ، ويكاد عصفها بمحتواها ، أن يعطل تماماً أحد عناصرها ممثلاً في استعمال الشيء محلها .

وحيث أن الأقرباء بالمصاهرة – في مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتربصون عادة بالمؤجر ختالاً ، متخذين من إقامتهم في العين المؤجرة للمدة التي حددها المشرع ، موطئا لاستلابها ، بعد توقعهم دنو أجل مستأجرها – لمرض أو غيره – فإذا شغلها أحد هؤلاء الأقرباء بعد وفاة مستأجرها ، انتقل حق الانتفاع بها – إذا توفى بدوره – الى من شاركوه من أصهاره سكناها كلما توافرت في شأنهم الشروط التي حددها المشرع ،

ومن هؤلاء الى آخرين بالشروط عينها فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها ، لا ينفكون عنها أو يبرحونها ، ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها ، والانفراد بها من دون مؤجرها ، فلا يفارقونها أبداً ، ولو بعد العهد على العقد الأول ما ظل رمامها بيج من يتداولونها ، لا يتحولون عنها .

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم ، يكاد أن ينقلب المكان المؤجر بها إرثاً ، يختصون بثماره دون وساطة من أحد ، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد ، ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها في الأعم من الأحوال قد عطل – مختاراً ونهائياً – حق استعمالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر ، ولا أن يكون طرفا الإجارة قد تلاقت إرادتيهما – ابتداء – على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها ، دخلاء عليها.

وحيث أن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر الى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ، مرجحاً عليها مصالح لا تدانيها ، ولا تقوم الى جانبها أو تتكافأ معها ، وآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً ، ترتيباً على انتقل منفعتها الى الغير انتقالاً متتابعاً متصلا ممتداً في أغوار الزمن ، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر في معدنها الحقيقي ، بل يقوم في صوره الأكثر شيوعاً على التحايل على القانون ، والتدليس على المؤجر ، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها ، وإهداراً لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها .

وحيث أن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ، أنشأ حقوقاً مبتدأه – بعيدة في مداها – منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلي ، اختصها دون مسوغ ، واصطفاها في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة ، على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها ، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، حال أن دفع المضرة أولى انتفاء لسوءاتها وشرورها ، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد ، أن يكون تحمل أخفها لازماً دفعاً لأفدحها .

وكان ينبغي – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الايجارية ، بما يكون كافلاً لمصالح أطرافها ، غير مؤد الى تنافرها ، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرستها المادة (7) من الدستور ، وهى بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيراً ، فلا يتفرقون بدداً ، أو يتناحرون طمعاً ، أو يتنابذون بغياً ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها ، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها ، وليس لفريق منهم أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها – عدواناً – أكثر علواً ، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعي. وحيث أن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم ، الأحكام المنصوص عليها في المواد 7 ، 32 ، 34 ، 40 من الدستور .

وحيث أن الفقرة الثالثة من المادة 29 المشار إليها ، تلزم المؤجر – وفي كل الأحوال – بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في شغل العين ، وكان حكمها هذا مرتبطاً بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى ، ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، فإنها تسقط في هذا النطاق ، إذ لا يتصور تطبيقها ، وقد إذا النص الذي تستند إليه لإعمالها منعدماً

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار ، إقامتهم في المسكن ، مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر ، أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل " ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (الدعوى رقم 3 لسنة 18ق "دستورية" جلسة 1997/1/4 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 3 في 1997/1/16)

القواعد المستحدثة في ظل الحكم بعدم دستورية الامتداد القانوني للأقارب مصاهرة:

فقد قضت محكمة النقض بأن : قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضي بإثبات العلاقة الايجارية بين المطعون ضدها الأولى وبين الطاعنين وبإلزامهم بتحرير عقد إيجار لها عن شقة النزاع لثبوت إقامتها مع زوج ابنتها المطعون ضده الثاني - المستأجر - قبل تركه العين المؤجرة وتوافر قرابة المصاهرة تطبيقاً لنص المادة 29 من ق49 لسنة 1977 المقضي بعدم دستوريتها . خطأ . (الطعن رقم 401 لسنة 61ق جلسة 2000/12/21 ، الطعن رقم 4303 لسنة 63ق جلسة 1998/6/18)

ثالثا : عدم دستورية الحالة الرابعة من المادة 29 من القانون

رقم 49 لسنة 1977 والخاصة بالامتداد القانوني

لعقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي في

العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو حرفي

بتاريخ 1997/2/22 قضت المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم 44 لسنة 17ق "دستورية" والذي قضت بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته .

وأسست المحكمة الدستورية هذا الحكم على أساس مخالفة هذه المادة لأحكام 7 ، 32 ، 34 ، 40 ، 41 من الدستور .

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بأن : وحيث أن ولاية المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية – وعلى ما جرى به قضاؤها – لا تقوم إلا باتصالها بالدعوى اتصالاً مطابقاً للأوضاع المقررة في قانونها ، وذلك إما بإحالة الأوراق إليها من إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي للفصل في المسألة الدستورية ، وإما برفعها من أحد الخصوم بمناسبة دعوى موضوعية دفع فيها الخصم بعدم دستورية نص تشريعي ، وقدرت محكمة الموضوع جدية دفعه ، وهذه الأوضاع الإجرائية تتعلق بالنظام العام باعتباره شكلاً جوهرياً في التقاضي تغيا به المشرع مصلحة عامة ن حتى ينتظم التداعى في المسائل الدستورية بالإجراءات التي رسمها ،

إذ كان ذلك ، وكان الثابت ما تقدم ، أن المدعية قصرت دفعها بعدم الدستورية على المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه ، فإن دعواها الدستورية لا تكون مقبولة بالنسبة الى المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 لعد اتصالها ، في هذا الشق بالمحكمة اتصالاً مطابقاً للأوضاع المقررة قانوناً .

وحيث أن المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، وبعد العمل بأحكام المحكمة الدستورية العليا الصادرة في الطعون أرقام 6 لسنة 9ق ، 4 لسنة 15ق ، 3 لسنة 18ق دستورية ، أصبحت تقرأ كما يأتى : " مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن لوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر ، أو مدة شغله أيهما أقل .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر ، ويستمر لصالح ورثته .

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ، ويلزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث أن المدعية تنعى على هذا النص مخالفته أحكام المواد (2 ، 7 ، 32 ، 34) من الدستور ، قولاً منها بمخالفته مبادئ الشريعة الإسلامية – وهى المصدر الرئيسي للتشريع – فضلاً عن إهداره حق الملكية ، وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعي .

وحيث أن البين من مضابط جلسات مجلس الشعب إبان الفصل التشريعي الثاني – دور الانعقاد الأول – بدءاً بمضبطة الجلسة الرابعة والستين ، وانتهاء بمضبطة الجلسة الخامسة والثمانين – أن نص المادة 29 فقرة ثانية ، وما يرتبط به من فقرتها الثالثة ، لم يكن وارداً أصلاً لا في المشروع المقدم من الحكومة ،

ولا في المشروع الذي ارتأته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بالمجلس ، وأن المناقشة الأولى للنص التي تمت بالجلسة المعقودة في 30 يوليو سنة 1975 ، قد أسفرت عن إضافة فقرة أخيرة الى المادة 31 من الشروع – التي أصبحت المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أو مهنة ، فإن العقد لا ينتهي بوفاة المستأجر ، إذا ما بقي يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة ، زوجته أو أحد أولاده الذين تتوافر فيه شروط المزاولة ، بيد أن النص أفرغ – عند المناقشة النهائية – في الصيغة التي صدر بها ، بالاً منطوقه على عدم انتهاء عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بوفاة مستأجرها ، بل بقاء ذلك العقد مستمراً لصالح ورثته ، مستحدثاً بذلك حكماً لم تسبق إليه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 ، ونابذاً – في الوقت ذاته – ما جرت به المادة 602 من القانون المدني ـ التي تنص على أنه إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء عقد الإيجار – قبل انقضاء مدته – إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، وهو ما يعني أن موت المستأجر يعتبر وفقاً لنص المادة 602 من القانون المدني ، عذراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار على النحو المتقدم ، وليس لوارث أن يعقبه فيها ، ولو كانت له حرفة المورث ، بل يتعين إذا أراد الاستمرار في مزاولتها في المكان المؤجر ، أن يكون ذلك بعقد إيجار جدية بينه وبين المؤجر .

وحيث أن النص المطعون فيه ، قد جاوز نطاق هذه القواعد ، إذ اعتبر عقد الإيجار ممتداً بقوة القانون ، لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم ، ولو كانوا جميعاً لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر ، أو كان من يزاولها نائباً عنهم في ممارستها .

وحيث أن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الرقابة على الشرعية الدستورية تتناول – بين ما تشتمل عليه – الحقوق التي كفلها الدستور ، وأخل بها النص المطعون فيه سواء أكان هذا الإخلال مقصوداً ابتداءَ ، أو كان قد وقع عرضاً .

وحيث أن المقرر قانوناً – وعلى ما أطرد عليه قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية – وباعتباره منصرفاً محلاً الى الحقوق العينية والشخصية جميعها ، وكذلك الى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية – نافذ في مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المقيد بها ، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ، وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها ولا أن يجردها المشرع من لوازمها ، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التي تكونها ، ولا أن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، ولا أن يتذرع بتنظيمها الى حد هدم الشيء محلها ، ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها – سواء بطريق مباشر أو غير مباشر – عدوان عليها يناقض ما هو مقرر قانونا من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها ، إلا إذا كسبها أغيار وفقا للقانون .

وحيث أن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة ، مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد الى حمايتها ، إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم ، لا يجوز بحال أن ينفلت مداها الى ما يعد أخذا للملكية من أصحابها A taking of property سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها ، أو عن طريق اقتحامها ماديا ، بل أن اقتلاع المزايا التي تنتجها ، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها physical appriation ، أو تعطيل بعض جوانبها .

وحيث أن المشرع ، وإن قرر في مجال تنظيم العلائق الايجارية من النصوص القانونية ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا ، وكلما كان هذا التنظيم متحيفا ، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التي يدعيها أو يطلبها ،

كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق ، أو نكولا عن ضوابط ممارستها ن فلا يستقيم بنيانها ن ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإفقار مالكه ، وإثراء لغيره على حسابه .

وحيث أنه فضلا عما تقدم ، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة ، على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها على الانتهاز ، وكان قرين الاستغلال ، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً قلباً لموازين الحق والعدل ، فلا تتوافق – في إطار العلائق الايجارية – مصالح طرفيها اقتصادياً ، بل يختل التضامن بينهما اجتماعياً ليكون صراعها بديلاً عن التعاون بينهما .

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر في استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائماً ، حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الايجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – الى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر ، مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر ، إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، وصار مشبها بالحقوق العينية ، ملتئما مع ملامحها ، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون ، ولأنها فوق هذا – لا تقع على ملكية الشيء المؤجر ، بل تنصب على منفعة يدرها ، مقصودة في ذاتها ، ومعلومة من خلال تعيينها ، ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها .

وحيث أن الحق في الإجارة لصيق أصلاً بشخص المستأجر ، ومقارن للغرض من الإجارة كلما كانت العين مؤجرة لاعتبار يتعلق بطبيعة الأعمال التي يزاولها المستأجر ، ومن ثم كان ينبغي أن يعتبر هذا الحق منقضيا بوفاته ، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين في تسلمها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها ، إلا أن المشرع أثر – بالنص المطعون فيه – أن ينقل منفعتها الى ورثته جملة ، ودون قيد.

وحيث أن مؤدى النص المطعون فيه ، أنه إذا كان مستأجر العين الأصلي يباشر فيها نشاطا تجاريا أم حرفيا ، فإن العقد بعد وفاته يمتد امتداداً قانونيا الى ورثته جميعهم ، سواء أكان هؤلاء يباشرون في هذا المكان المهنة أو الحرفة ذاتها التي قام عليها مورثهم ، أم كانوا يزاولون غيرها ، يعتمدون عليها كلية في معاشهم بوصفها موردا رئيسيا أو وحيدا لرزقهم ، أم يفيئون إليها عرضا باعتبارها تغل دخلا جانبيا مضافا الى عملهم الأصلي ، يعاونون أسرة مورثهم في أعباء حياتها ، أم يناهضونها ويستقلون بنشاطهم في هذا المكان عنها ، يعملون فيه بأنفسهم استصحابا لمهنة أو حرفة مورثهم ، أم ينيبون عنهم أغيارا في مباشرتها بعد انفصالهم عنها ، وما لذلك فرض المشرع القيود الاستثنائية على العلائق الايجارية التي لا يتصور أن ترتبط بغير الضرورة التي اقتضتها ، ولا أن يكون أثرها محورا من بنيان حق الملكية ، فلا تخلص لأصحابها ، بل يتسلط آخرون عليها حتى تصير ركاما ، انحرافا بالإجارة عن مقاصدها .

وحيث أن مفاد ما تقدم ، أن القيود الاستثنائية التي حمل بها المشرع العلائق الايجارية ، لا يجوز النظر إليها باعتبارها حلاً نهائياً ودائماً لمشكلاتها ، ولا أن يمد المشرع تطبيقها الى صور لا تسعها ، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن الدستور يغلب دوماً مصالح مستأجر العين – وكذلك ورثته – على حقوق مؤجرها – وهو يملكها في الأعم من الأحوال – فلا يتساويان أو يتوازيان ، حال أن الأصل في عقود القانون الخاص ، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها ، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها ، إلا بقدر الضرورة التي لا يجوز أن ينفصل عنها مضمون النص المطعون فيه أو الآثار التي يرتبها ، ويتعين بالتالي أن تخلى مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد بحسبانها الأصل في العقود جميعها ،

ولأن صون الحرية الشخصية لا يعتبر مجرد ضمان ضد التدابير غير المبررة التي تنال من البدن ، كذلك التي تتعلق بالقبض أو الاعتقال غير المشروع ، بل صمام أمن كذلك ضد إشكال القهر على اختلافها ، فلا يكون جوهر هذه الحرية إلا مجالاً حياً لإرادة لاختيار .

وحيث أن الورثة – وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم ، زوال صلته بالتالي بالعين المؤجرة ، موطنا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره ، ثم من بعدهم الى ورثتهم فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها ، مهما بعج العهد على العقد الأول ما ظل زمامها بيد من يتداولونها ، فلا يتحولون عنها إلا بعد انتهابهم من المؤجر مقابلا لتركها ، فإذا لم يبذل ، صار المكان المؤجر إرثاً يختص هؤلاء بثماره دون وساطة من أحد ، وهو ما يعدل انتزاع نافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد ، ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين قد عطل مختارا ونهائيا حق استعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر ، ولا أن تكون إرادتا طرفي الإجارة قد تلاقيتا – ابتداء – على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها ، دخلاء عليها

وحيث أن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر الى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ، ويحيلها الى مسوخ مشوهة لا تتعدى تقاضيه عائدا نقديا دوريا ضئيلا ، مرجحا على ملكيته – بمكانتها التي أقامها الدستور سوية لا عوج فيها – مصالح لا تدانيها ، ولا تقوم الى جانبها ، أو تتكافأ معها ، ترتيبا على انتقال منفعتها الى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا في أغوار الزمن ، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة مالكها في معدنها الحقيقي ، بل يقوم في صوره الأكثر شيوعا ، على ابتزاز أموال المؤجر ، والتدليس عليه ، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها ، وإهدار لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها .

وحيث أن ما تقدم مؤداه ، أن النص المطعون فيه ، أنشأ حقوقا مبتدأة – بعيدة في مداها – منحها لفئة بذاتها لمجرد انضوائها في عداد ورثة المستأجر الأصلي ، اختصها دون مسوغ ، واصطفاها في غير ضرورة بتلك المعاملة التفصيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها ، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها ، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد ، أن يكون تحمل أخفها لازما دفعا لأفدحها .

وكان ينبغي – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط ، التي تتوازن من خلالها العلائق الايجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها ، غير مؤد الى تنافرها ، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرستها المادة (7) من الدستور ، وهو بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التفوق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا ، فلا يتفرقون بددا أو يتناحرون طمعا ، أو يتنابذون بغيا ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها ، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها ، وليس لفريق منهم بالتالي أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها – عدوانا – أكثر علوا ، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعي .

وحيث أن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم ، الأحكام المنصوص عليها في المواد (7 ، 32 ، 34 ، 40 ، 41) من الدستور .

وحيث أن الفقرة الثالثة من المادة 29 المشار إليها ، تلزم المؤجر – وفي كل الأحوال – بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في شغل العين ، وكان حكمها هذا مرتبطا بفقرتها الثانية المطعون فيها ، ارتباطا لا يقبل التجزئة ، فإنها تسقط في هذا النطاق ، إذ لا يتصور تطبيقها ، وقد غدا النص الذي يستند إليه لإعمالها ، منعدماً .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (الدعوى رقم 44 لسنة 17ق دستورية جلسة 1997/2/22 ، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 10 في 1997/3/6)

رابعا : عدم دستورية الحالة الخامسة عن المادة 29 من القانون

رقم 49 لسنة 1977 والخاصة بالامتداد القانوني

لعقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي

في النشاط التجاري أو الصناعي

أو المهني أو الحرفي

بتاريخ 1996/7/6 قضت المحكمة الدستورية في الدعوى رقم 4 لسنة 15ق (دستورية) بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة الى هؤلاء الشركاء

وأسست المحكمة حكمها على أساس مخالفة هذه المادة لأحكام المواد 2 ، 7 ، 32 ، 34 من الدستور .

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بأن : وحيث أن المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على ما يأتي : فقرة أولى : .... فقرة ثانية : " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال " .

فقرة ثالثة : " وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث أن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأم يكون الحكم الصادر في المسائل الدستورية ، لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع ، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول أرين متعارضين :

أولهما : حق المؤجر في طرد المدعى عليهما الأول والثاني من عين النزاع - وهى محل أعد لمباشرة نشاط تجاري - بعد أن تركها أولهما - وهو مستأجرها - لثانيهما باعتباره كان شريكا في استعمالها .

ثانيهما : حق المدعى عليه الثاني في الاستمرار في شغل هذه العين لاستعمالها في ذات نشاطها السابق ، مع إلزام المؤجر بأن يحرر له عنها عقد إيجار يكون فيه أصيلا .

وحيث أن طرد المدعى عليهما الأول والثاني من العين المؤجرة ، يفترض أن يكون الامتداد القانوني لعقد إيجارها المقرر بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، مخالفا للدستور ، وهو ما يعني أن المصلحة الشخصية المباشرة للمدعى في إنفاذ هذا الطرد ، لا ترتبط إلا بنص هذه الفقرة ، ذلك أن الحكم بعدم دستوريتها يعني تجريدها من قوة نفاذها ، فلا يقوم للمدعى عليه الثاني بموجبها حق في استمرار استعمال هذه العين في مباشرة النشاط التجاري المتعلق بها ، بل ينعدم هذا الحق وجودا ، ليكون زواله مسقطا كذلك والحكم الاقتضاء العقلي – لحق المدعى عليه الثاني في أن يلزم المؤجر بأن يحرر له عقدا جديدا في شأنها ، يكون بمقتضاه مستأجرا لها .

وحيث أن المدعى ينعى على النص المطعون فيه ، مخالفته أحكام المواد 8 ، 34 ، 40 ، 57 من الدستور ، ذلك أنه أخل بالحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية ، وأهمل حقوق المؤجر في غير ضرورة ، بأن أعرض عنها ، مضحيا بها ، مغلبا عليها حقوق غرباء عن العلاقة الايجارية ، كافلا استمرارا استعمالهم للعين المؤجرة والتسلط عليها حتى بعد تخلى مستأجرها الأصلي نهائيا عنها ، يفرض على مؤجرها – وبالمخالفة لشروط عقد الإيجار – التعامل مع أشخاص لا يرتضيهم بصفتهم مستأجرين لها ، حال أن اعتبارهم أطرافا في العلاقة الايجارية ، لم يكن ملحوظا أصلا عند إبرامها ، بما يناقض مبدأ سلطان الإرادة ، ويهدم كذلك حرية الاختيار قوام النفس البشرية ، وأساس أدميتها ، كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ تكافؤ الفرص ، وبالمساواة أمام القانون ، حين ميز بين فئتين من المؤجرين على غير أسس موضوعية ، فبينما قضى باستمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي ، في العين المؤجرة المتخذة مقرا لمزاولة نشاط تجاري ، دون أن يرتب لمالكها أى حق قبلهم ، فإن الفقرة الأولى من المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تخول مالك العين المؤجرة

- إذا قام مستأجرها ببيع المتجر أو المصنع الذي أنشئ بها أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى - الحصول على 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وحيث أن البين من مضبطة الجلسة السابعة والسبعين لمجلس الشعب المعقودة في 30 يوليو 1977 ، إبان الفصل التشريعي الثاني دور الانعقاد الأول ، أن النص المطعون فيه لم يكن وارداً أصلاً في مشروع الحكومة ، بل ذكر بعض الأعضاء بلجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب ، أن ثمة أماكن مؤجرة لمزاولة مهنة حرة لم يتعرض لها المشروع بالتنظيم ، وقد يوجد شركاء يزاولون مع مستأجر العين حرفتهم أو مهنتهم ، وهم يريدون أن يحصنوا أنفسهم ، فلا تنقطع صلتهم بالعين المؤجرة بعد وفاة مستأجرها ، واستجابة لهذا الاتجاه ، عدل مقرر هذه اللجنة نص المادة 31 من المشروع ، ضيفا إليها فقرة أخيرة تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أو مهنة ، فإن العقد لا ينتهي بوفاة المستأجر ، إذا بقى يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجه أو أحد أولاده الذين تتوافر فيهم شروط المزاولة . بيد أن الصورة الأخيرة التي أفرغ فيها النص المطعون فيه ، هى التي تضمنها القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وهى تدل بنصها على أن شركاء مستأجر العين المتخذة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، يظلون مرتبطين بها ، ولو تخلى هذا المستأجر نهائيا عنها ، أيا كانت مدة شركتهم أو شكلها ، ودون ما ضرورة لشهر نظامها أو عقد تأسيسها وفقا للقانون .

وحيث أن مؤدى ما تقدم ، أن النص المطعون فيه نص مستحدث خلت منه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 ، وكان من المفترض - وعملا بنص المادتين 601 ، 602 من القانون المدني - ألا يعتبر عقد الإيجار منتهيا بوفاة المستأجر أو المؤجر ، وأن يكون لكل من المؤجر وورثة المستأجر - حق إنهاء العقد إذا كان الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر ، أو كانت الاعتبارات الشخصية في المستأجر هى التي دفعت المؤجر الى التعاقد معه ، بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار ،

وكان إعمال القواعد العامة مؤداه ، أن دخول شركاء مع مستأجر العين التي يزاولون فيها نشاطا تجاريا أو مهنيا أو حرفيا أو صناعيا ، لا يعتبر تأجيرا من الباطن أو تنازلا عن الإجارة ، بل يظل المستأجر وحده – دون هؤلاء الشركاء – طرفا في العلاقة الايجارية التي ارتبط بها مع المؤجر ، إلا أن النص المطعون فيه جاوز نطاق هذه القواعد ، إذ اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح شركاء المستأجر في العين المؤجرة ، التي كانوا يستخدمونها لأغراض لا صلة لها بالسكنى ، ولو كان المستأجر الأصلي قد تخلى عنها ، منهيا علاقته بها ، وكان شركاؤه من غير ورثته .

وحيث أن الدستور – إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة ، وتوكيدا لإسهامها في صون الأمن الاجتماعي – كفل حمايتها لكل فرد – وطنيا كان أم أجنبيا – ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفي الحدود التي يقتضيها ، باعتبارها عائدة – في الأعم من الأحوال – الى جهد صاحبها بذل من أجلها الوقت والعرق والمال ، وحرص بالعمل المتواصل على إنهائها ، وأحاطها بما قدره ضروريا لصونها ، معبدا بها الطريق الى التقدم ، كافلا للتنمية أهم أدواتها ، محققا من خلالها إرادة الإقدام ، هاجما إليها لتوفر ظروفا أفضل لحرية الاختيار والتقرير ، مطمئنا في كنفها الى يومه وغده ، مهيمنا عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، فلا يرده عنها معتد ، ولا يناجز سلطته في شأنها خصيم ليس بيده سند ناقل لها ، ليعتصم بها من دون الآخرين ، ليلتمس من الدستور وسائل حمايتهم التي تعينها على أداء دورها ، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها ، ولم يعد جائزا بالتالي أن ينال المشرع من عناصرها ، ولا أن يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصلها عن أجزاءها أو يدمر أصلها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، ودون ذلك تفقد الملكية ضمانتها الجوهرية ، ويكون العدوان عليها غصبا ، وافتئاتا على كيانها أدخل الى مصادرتها .

وحيث أن الملكية – في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتداخل الدولة – لم تعد حقا مطلقا ، ولا هى عصية على التنظيم التشريعي ، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكما ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين ، في بيئة بذاتها ، لها مقوماتها وتوجهاتها

وحيث أن الحماية التي فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد الى كل أشكالها لتقيم توازنا دقيقا بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التي يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتنال من محتواها ، أو تقلص دائرتها ، لتغدو الملكية في واقعها شكلا مجردا من المضمون ، وإطارا رمزيا لحقوق لا قيمة لها عملا ن فلا تخلص لأصحابها ، ولا يعود عليها ما يرجوه منها إنصافا ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية ، التي لا يجوز استنزالها من خلال فرض قيود عليها لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وهو ما يعني أن الأموال بوجه عام ، ينبغي أن توفر لها من الحماية أسبابها التي تعينها على التنمية ، لتكون من روافدها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا أو إضرارا بحقوق الآخرين ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون ، ومن خلال طرق احتيالية ينحرفون بها عن مقاصده ، وأكثر ما يقع ذلك في مجال الأعيان المؤجرة التي تمتد عقودها بقوة القانون دون ما ضرورة ، وبذات شروطها عدا المدة والأجرة ، مما يحيل الانتفاع بها إرثا لغير من يملكونها ، يتعاقبون عليها ، جيلا بعد جيل ، لتؤول حقوقهم في شأنها الى نوع الحقوق العينية التي تخول أصحابها سلطة مباشرة على شئ معين ، وهو ا يعدل انتزاع الأعيان المؤجرة من ذويها على وجه التأبيد .

وما لذلك شرع الحق في الملكية ، ذلك أن الأصل في الأموال - وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في مبادئها الكلية وركائزها الثابتة - أن مردها الى الله تعالى ، أنشأنها وبسطها ، وإليه مرجعها ، مستخلفا فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض ، وجعلهم مسئولين عما في أيدهم من الأموال لا يبدونها أو يستخدمونها إضرارا ، يقول تعالى (وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه) ، وليس ذلك إلا نهيا عن الولوغ بها في الباطل ، وتكليفا لولى الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يكفل المقاصد الشرعية التي ترتبط بها ، والتي ينافيها أن يكون إنفاق الأموال عبثا أو إسرافا أو عدوانا أو متخذا طرائق تناقض مصالح الجماعة ، أو تخل بحقوق الغير أولى بالاعتبار ، وعلى ولى الأمر بالتالي - وصونا للملكية من تبديد عناصرها - أن يعمل من خلال التنظيم التشريعي ، على ألا تكون نهبا لآخرين يلحقون بأصحابها إضرارا بغير حق ، أو يوسعون من الدائرة التي يمتد الضرر إليها ، ليكون دفع الضرر قدر الإمكان لازما ، فإذا تزاحم ضرران ، كان تحمل أهوانهما واجبا اتقاء لأعظمهم ، وكلما كان الضرر بينا أو فاحشا ، فإن رده يكون متعينا بعد أن جاوز الحدود التي يمكن أن يكون فيها مقبولا .

وحيث أن ما تقدم مؤداه ، أن لحق الملكية إطار محدد ينبغي أن تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر ، فلا يميل الميزان عن الحق تغليبا لبعضها إعناتا ، ولا يجوز بالتالي أن يطلق المشرع القيود على الملكية من عقابها ، بل يتعين أن يكون للحقوق التي تتفرع عنها دائرة لا يجوز اقتحامها ، وبقدر منافاة هذه القيود للحدود المنطقية التي تقتضيها الوظيفة الاجتماعية للملكية ، فإنها تنحل عدوانا على الأموال ، وانتهابا لثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها ، أو كل ذلك جميعا لتؤول الملكية عدما .

ولئن كان الدستور قد نص في المادة 34 ، على أن الملكية الخاصة التي يصونها ، هى تلك التي تتسم بنأيها عن الاستغلال وعدم انحرافها ، وبتوافقها في طرق استخدامها مع الخير العام للشعب ، إلا أن هذين الشرطين لا ينفصلان عن الوظيفة الاجتماعية للملكية ، بل يندرجان تحتها ، ويعتبران من عناصرها ، ويتعين بالتالي ردهما إليها لينظم القانون أداء هذه الوظيفة بما لا يجاوز متطالبتها ، وهو ما يعني أن كل قيد على الملكية ينافي وظيفتها تلك ، بحيث يستحيل رده إليها ، أو اعتباره متعلقا بها ، إنما يكون مخالفا للدستور ، وعاطلا بالتالي عن كل أثر .

وحيث أن النص المطعون فيه – وإن كان يندرج تحت التشريعات الاستثنائية ، التي تدخل بها المشرع مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض – إلا أن طبيعتها الاستثنائية هذه التي درج المشرع على تنظيم العلائق الايجارية من خلالها ، على ضوء قواعد آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها ، لا تعصمها من الخضوع للدستور ، ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التي تباشرها هذه المحكمة في شأن دستورية النصوص القانونية جميعها ، حتى ما كان منها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، وبقدر ضرورة هذا التنظيم ، واتصاله بمصالح جوهرية لا يجوز التفريط فيها ، تتحد لهذه النصوص مشروعيتها الدستورية .

وحيث أن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – إن ما نص عليه الدستور في المادة (7) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي ، يعني وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيرا ، فلا يتفرقون بددا ، أو يتناحرون طمعا ، أو يتنابذون بغيا ، وليس لفريق من بينهم بالتالي – ولو تذرع بنص في قانون – أن يتقدم على غيره انتهازا ، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يعلو بها على غيره عدوانا ، ولا أن يحرم من حق بهتانا ، بل يتعين أن يكون نطاق الحقوق التي يتمتعون بها ، محددا وفق أسس موضوعية تقيم ميزانها عدلاً وإنصافاً .

وحيث أن الأصل في مجال العلائق الايجارية ، هو أن يتحقق التضامن بين مؤجر العين ومستأجرها من الوجهة الاجتماعية ، وأن تتكامل مصالحهما من زاوية اقتصادية ، فلا تتآكل حقوق مؤجر العين التواء وإيثارا لمستأجرها ، ولا ينقض مؤجرها على حقوق غيره عاصفا بها أو محددا مجال تطبيقها ، وإلا كان منهما حريا على الآخر ، ولا يجوز بالتالي أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا ، ولا أن يكون تنظيم المشرع للعلائق الايجارية فيما بين طرفيها ، إجحافا وإعناتا لأيهما ، فلا يقسط في الحقوق التي يكفلها لكل منهما ، بل ينحاز لأحدهما افتئاتا على الآخر ، ليحل الصراع بين هذين العاقدين بديلا عن التعاون بينهما .

وحيث أن النص المطعون فيه ، يفترض لانتقال منفعة العين المؤجرة من مستأجرها الأصلي الى شركائه في النشاط ذاته ، أن يكون هذا المستأجر قد تركها فعلا بعد قيام هذه الشركة ، متخليا عن الاستمرار فيها لصالح هؤلاء الشركاء ، وكان ينبغي بالتالي أن يكون هذا التخلي مبررا لقيام حق المؤجر في طلب إخلائها بعد انقطاع اتصال هذا المستأجر بها ، وعلى تقدير أن القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الايجارية إبان أزمة الإسكان ، غايتها الحد من تصاعدها وغلاء تفاقهما ، وهى بعد ضرورة تقدر بقدرها ، ولا يجوز أن تتخطى دواعيها .

إلا أن المشرع قرر نقل منفعة العين المؤجرة الى هؤلاء الشركاء سواء بوصفهم قد أصبحوا مستأجرين أصليين لها ، أم باعتبار أن الحق في استعمال العين لمباشرة النشاط الذي كان يزاول فيها من قبل ، قد امتد إليهم بحكم القانون ، ليكفل لهؤلاء ميزة استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية انتهاكا لمجالاتها الحيوية التي لا يجوز أن يمسها المشرع إخلالا بها ، وهى بعد ميزة يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا أي تقريرها ابتداء ، أولهما عبر – صراحة أو ضمنا – عن تراضيها عليها ، ذلك أن إرادتيهما –

حقيقية كانت أم مفترضة – لا يمكن أن تحمل على اتجاهها أو انصرافها الى إقحام أشخاص على العلاقة الايجارية هم غرباء عنها ، ومعاملتهم كأصلاء فيها ، وإن كانوا دخلاء عليها ، وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها في الأعم من الأحوال – قد عطل مختارا ونهائيا – الحقوق التي تتصل باستعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر .

وحيث أن ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه ، من أن مؤجر العين التي كان مستأجرها الأصلي يباشر فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا أو مهنيا ، يعتبر ملتزما قانونا – إذا تركها مستأجرها هذا – بأن يحرر لشركائه في ذات نشاطها عقدا جديدا تؤول إليهم أصلا بمقتضاه الحقوق عينها التي كانت لمستأجرها الأول ، وكان النص المطعون فيه لا يتضمن قيدا يحول دون انتقالها من بعد – حال تخليهم عن هذه العين – الى من يشركونهم معهم في استعمالها ، بوصفهم كذلك كمستأجرين لها ، فقد غدا من المتصور اطراد اتصال أجيالهم بها لا يفارقونها ، ولو بعد العهد على العقد الأول ، فلا ترد لصاحبها أبدا – ولو كان في أمس الاحتياج لها – ما ظل زمامها بيد من يتداولونها ، لا يتحولون عنها .

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم ، يكاد أن يلحقها بالحقوق العينية التي يباشره صاحبها بموجبها ووفقا للقانون سلطة مباشرة عن شئ معين ، ليستخلص منه فوائده دون وساطة أحد ، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن من المفترض أن يكون طرفاها في اتصال دائم طوال مدتها ، مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتها ، وهى فوق هذا تقع على منفعة الأموال المؤجرة لا على ملكيتها ، ولا ترتب المستأجر غير مجرد حقوق شخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث أن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر الى مرتبة الحقوق محدود الأهمية ، لتعلو عليها مصالح المستأجر التي رجحا المشرع ، وجعل كفتها هى الأثقل ، ومن شأن حمايتها ، حرمان مؤجر العين منها حرمانا مؤبدا ، ترتيبا على انتقال منفعتها الى الغير انتقالا متتابعا متصلا وممتدا في أغوار الزمن ، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر في معدنها الحقيقي ، بل يعتبر العقد – بعد تخلى مستأجر العين الأصلي عنها – ممتدا بقوة القانون بنفس شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ، وهى بعد شروط ما كان المؤجر ليقبلها في شأن هذه العين ، لو لم يفرضها المشرع ملغيا حقه في استعمالها واستغلالها من جديد في الأوجه التي يراها .

وحيث أن النص المطعون فيه ، يفتح فوق هذا أبوابا عريضة للتحايل ينفذ الانتهاز منها ، ويتعذر دفعها أو توقيها ، ذلك أن مباشرة أشخاص جدد لذات النشاط الذي كان مزاولاً في العين المؤجرة لغير أغراض السكنى ، قد لا يكون منبئا عن قيام اتفاق فيما بين مستأجرها الأصلي وبينهم لتكوين شركة ، يضيفون من خلالها حصصهم الى أموال يستغلها هذا المستأجر فعلا في نشاطها ، متقاسمين أرباحها وخسائرها ، كل بقدر نصيبه فيها بما يوجد مصالحهم في شأنها ويكتل جهودهم من أجل صون أهدافها ، بل ساتراً لعقد حقيقي يتغيا مستأجر العين الأصلي بمقتضاه – ومقابل عوض يختص به من دون المؤجر – إحلالا آخرين محله في الامتداد بهذه العين ، تسلطا على نشاطها وانفرادا بتسييره ، فلا يقوم أصلا لعقد الظاهر في نية عاقديه ، بل تعدو على هؤلاء الأغيار وحده منافيها ، ليكون القول بانضمامهم إليه في مباشرة هذا النشاط من خلال شركتهم ، منتحلا ، وحتى في الأحوال التي يقوم الدليل فيه على أن وجود شركاء في العين المؤجرة ليس صوريا ، وإن استمرارهم في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى المستأجر الأصلي عنها يكفل استثمارا أفضل للأموال التي رصدوها عليها ،

إلا أن هذا الاعتبار وحده لا يسوغ العدوان على الملكية ، ولا يجوز أن ينال من الحقوق المتفرعة عنها ، بما يجرد أصحابها كلية من مباشرة سلطتهم في استعمال الشيء محلها في أغراض التي يطلبونها ، ذلك أن تراكم الثروة لا يتأتى إلا بحمايتها والتمكين من أسبابها ، وليس من بينها أن تكون حقوق الأغيار في الانتفاع بالعين المؤجرة ، أولى من سلطان أصحابها عليها ، ما لم يكن ذلك لمصلحة اجتماعية جوهرية لا يجوز الإخلال بها

ولا كذلك النص المطعون فيه الذي فرض على مؤجر العين – ودون ما ضرورة – امتداد قانونيا لعقد إجارتها ، ولو كان ذلك لخدمة ذات نشاطها ، بل يتعين أن يكون العقد – وباعتباره تصرفا قانونيا وعملا إراديا – بديلا عن هذا التدخل التشريعي ، ليحدد المؤجر بمقتضاه من يدخلون الى العين بعد تخلي مستأجرها الأصلي عنها ، والشروط التي يتراضون عليها لمباشرة مهنتهم أو حرفتهم أو تجارتهم أو صناعتهم فيها ، إذا لم يؤثر هو أن تعود إليه لاستعمالها واستغلالها في الأوجه التي يراها .

وحيث أن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ، ينحل الى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها – وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها ، بل يقوم على إهدار كامل للحق في استعمالها واستغلالها ، ملحقا بالمؤجر وحدة الضرر البين الفاحش ، فقد أنشأ هذا النص حقوقا مبتدأة – بعيدة في مداها – منحها لشركاء المستأجر الأصلي الذين اختصهم دون مسوغ ، واصطفاهم في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفصيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها ، حال أن دفع المضرة أولى انتفاء لسوءاتها وشرورها ، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد ، أن يكون تحمل أخفها ، لازما دفعا لأفدحها .

وكان ينبغي – من ثم أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الايجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها غير مؤد الى تنافرها ، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرستها المادة 7 من الدستور ، والتي يؤكد الجماعة من خلالها القي التي تؤمن بها ، وترعى استقرارها ، وهى حدود ا كان يجوز أن يتخطاها المشرع ، وإلا كان منافيا المقاصد الشرعية التي ينظم ولى الأمر الحقوق في نطاقها ، بما يصم الفقرة الثانية من النص المطعون فيه – في الحدود المتقدم بيانها – بعيب مخالفة أحكام المواد 2 ، 7 ، 32 ، 34 من الدستور .

وحيث أن الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية – في هذا النطاق – يعني سقوط فقرتها الثالثة – المرتبطة بها ارتباطا لا يقبل التجزئة – في مجال تطبيقها بالنسبة الى شركاء المستأجر الأصلي الذي يباشرون ذات النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو المهني في العين التي تخلى عنها .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها ، وبسقوط فقرتها في مجال تطبيقها بالنسبة الى هؤلاء الشركاء ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (الدعوى رقم 4 لسنة 15ق دستورية جلسة 1996/7/6 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 28 في 1996/7/18 العدد السابع)

المستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإيجار

لا يفهم من استفادة المستفيد بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في حالة وفاة المستأجر الأصلي أو تركه للعين أنهم مستأجرين أصليين مثله ، لأن المشرع وقد عنى بالنص على هذه الاستفادة لتلك الفئات المبينة بالمادة 21 من القانون 52 لسنه 1969 ومن بعدها المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 ، بما يشير إلى أن المقيمين مع المستأجر الأصلي لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول – كما سلف – بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون ، أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، وإنما تمتعهم بالإقامة في العين جاء قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية . ويسرى النص سواء أكان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أم ممن امتد العقد قانونا لصالحه ، أو سبق التنازل أو الترك له بصفة قانونية أو بموافقة المالك . (انظر نقض 1978/3/26 – 29-900 ونقض 1979/2/21 طعن رقم 514 لسنة 48ق) .

حق المستفيد من الامتداد مستمد من القانون بطلان كل شرط يخالف ذلك : ذلك أنه لما كانت المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 تقضى بامتداد عقد الإيجار في حالة وفاة المستأجر لصالح زوجته أو أولاده أو والداه المقيمين معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم ، فإن مفاد ذلك أن حق المستفيدين من امتداد العقد مستمد من القانون مباشرة ،

ومن ثم فإن ما يرد بعقد الإيجار من شرط خاص بتحديد المستفيدين من الإجارة يكون باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته نصا أمرا متعلقا بالنظام العام . (نقض مدني جلسة 1993/6/24 طعن رقم 3877 لسنه 58ق ، نقض مدني جلسة 1989/12/6 طعن رقم 479 لسنه 52ق)

ولا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك : ومن ثم يمتد عقد إيجار الزوجة – أو الزوج – والأولاد والوالدين الذين كانوا يقيمون مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك ، وحرم الأقارب الآخرون منه والذين كان يشملهم حتى الدرجة الثالثة ، واقتصر الامتداد على كل من أحد الزوجين والأولاد والوالدين . وبالنسبة لهؤلاء لم يشترط المشرع سوى أن تثبت لأي منهم إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاء أو الترك . فإن انفصمت علاقة الزوجية ولم يعد الزوج يسكن إلى زوجة انقضت العلة ولا يبقى للزوجة من سبيل على العين بعد طلاقها . ذلك أن شرط إفادة الزوجة من عقد إيجار المسكن الذي أبرمه الزوج مقرونا بعلته ، وهى استمرار رابطة الزوجية ، فإذا انفصمت عراها ، فإن العلة تكون قد انقضت ولا يبقى لها من سبيل على العين ، وتعتبر الزوجة بعد الطلاق شخصا من الغير يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها من العين المؤجرة لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 . (أنظر نقض 1981/3/24 طعن 1015 لسنه 46ق ، 1988/5/8 طعن 512 لسنه ق، 1987/11/8 طعن 2493 لسنه 52ق ، نقض 1989/11/13 طعن 3584 لسنه 58ق ، 1991/12/16 طعن 1338 لسنه 55ق ، 1992/2/23 طعن 453 لسنه 54ق) .

وترتيبا على ما سبق يمتد عقد الإيجار لصالح الزوجة والزوج والأولاد والوالدين وسوف نلقى الضوء على هؤلاء المستفيدين على الترتيب التالي:

أولا : امتداد عقد الإيجار لصالح الزوجة

تنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " لا ينتهي عقد المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجه .... " .

وتنص الفقرة الأولى من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنه 1997 على أن " إذا مات مستأجر ، ظل كل مستأجر معه ، صاحب حق بقاء في العين ، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما : أن يكون وارثا للمتوفى ، وأن يكون من الآتي بيانهم : (1) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة ، قصرا وبلغا ".

ولما كان الزوج هو الملزم شرعا بإعداد منزل الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه مما لازمه أن يكون إقامة الزوجة في منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – تنفيذا لحق الاحتباس الشرعي ، هي الإقامة الوحيدة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية ، فتخرج بذلك إقامتها في غير مسكن الزوجية عن هذا المدلول ، ولا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا للمادة 29 المشار إليها مهما استطالت وأيا كانت مدتها أو دواعيها . (نقض 1991/6/5 طعن 473 لسنه 55ق ، 1992/12/17 طعن 1092 لسنه 58ق ، 1992/3/12 طعن 2482 لسنه 56ق ، 1992/1/22 طعن 1315 لسنه 61ق . فالإقامة المستقرة المعتادة هي التي يعول عليها أما الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة فلا يعول عليها : نقض 1993/1/24 طعن 282 لسنه 58ق) .

وقد قضت محكمة النقض بأن :لعقد الإيجار طابع عائلي وجماعي ، ولا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ، ومن يتراءى له إيواءهم . وقد استهدفت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر ، وتمكينه والمقيمين معه من إقامة مستمرة في السكن أبان أزمة الإسكان . وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا ويحكم القانون إلى غير مدة محددة ، طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز إخراج المقيمين أقامه مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم ، إلا سبب من بسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر . إلا أن ذلك لا ينفى نسبية أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص ، فلا يلتزم بها غير عاقديه الأصليين اللذين يأتمران بقانون العقد ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد إلا بما تضمنه من التزام . طالما بقى المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة لم يبرحها إلى مسكن أخر ، ولم ينسب إليه انه تنازل عن حقه في الإيجار أو اجره من الباطن خلافا لما بفرضه عليه القانون .

يؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم 121 لسنه 1947 ، أن المشرع في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنه 1969 ، ثم في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 عنى بتعيين المستفيد من ميزة الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، بما يشير إلى أن المقيمين مع المستأجر الأصلي لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر . ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد ، حين يقوم بإدارة النائب ، وينصرف أثره إلى الأيل ، لأن هؤلاء ليسوا – طبقا للقانون – أطرافا في عقد الإيجار ، ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات مباشرة أو غير مباشرة ،

سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، وإنما تمتعهم بالإقامة في العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص ، قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ، ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية "(نقض مدني جلسة 1978/3/21 مجموعة أحكام محكمة النقض 29-1-900-179)

ولا يشترط ثبوت الزوجية بوثيقة رسمية في شأن إعمال أحكام الامتداد القانوني

فقد قضت محكمة النقض بأن : الأصل في فقه الشريعة الإسلامية جواز الشهادة بالتسامع في الزواج إلا أن المشرع – تدخل –استثناء من هذا الأصل – احتراما لروابط الأسرة وصيانة للحقوق الزوجية فنص في الفقرة الرابعة من المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية على أن "لا تسمع عند الإنكار دعوى الزوجية أو الإقرار بها إلا إذا كانت ثابتة بوثيقة رسمية في الحوادث الواقعة من أول أغسطس سنه 1931 . ولما كانت دعوى الطاعن هي طلب إنهاء عقد إيجار المستأجر الأصلي الذي ترك شقة النزاع باعتبار أن الشاغلة لها ليس زوجة له لعدم وجود وثيقة رسمية معها مثبتة للزواج ، وهى دعوى متميزة عن دعوى الزوجية التي عنتها المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية ، فإن الزوجية التي هي من شرائط امتداد عقد الإيجار عملا بنص المادة 21 من القانون 52 لسنه 1969 (تقابلها المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977) لا يلزم لتوافرها ثبوت الزواج بوثيقة رسمية ولو قصد المشرع ذلك لنص عليه صراحة "(الطعن رقم 1535 لسنه 48ق جلسة 1982/5/19 س33 ص545 الطعن رقم 3151 لسنه 58ق جلسة 1993/5/19) . وبأنه" تقضى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنه 1969 بأن لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك دون أن يشترط ثبوت الزواج بوثيقة رسمية "(الطعن رقم 1535 لسنه 48ق جلسة 1982/5/19 س33 ص545 الطعن رقم 3151 لسنه 58ق جلسة 1993/5/19)

وبأنه" الأصل في فقه الشريعة الإسلامية جواز الشهادة بالتسامع في الزواج إلا أن المشرع تدخل استثناء من هذا الأصل – احتراما لروابط الأسرة وصيانة للحقوق الزوجية – فنص في الفقرة الرابعة من المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية على أن "لا تسمع عند الإنكار دعوى الزوجية أو الإقرار بها إذا كانت ثابتة بوثيقة رسمية في الحوادث الواقعة من أول أغسطس سنه 1931" ولما كانت دعوى الطاعن هو طلب استمرار عقد الإيجار الذي كان مبرما بين المطعون ضده وبين السيدة .... بالنسبة له باعتبار أنه زوجا لها ، ومقيما معها بالعين المؤجرة حتى وفاتها وهى دعوى متميزة عن دعوى الزوجية التي عنتها المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية ، فإن الزوجية التي هي من شرط استمرار عقد الإيجار عملا بنص المادة 1/21 من القانون رقم 52 لسنه 1969 المقابلة للمادة 1/29 من القانون 49 لسنه 1977 لا يلزم ثبوت الزواج بوثيقة رسمية ، ولو قصد المشرع غير ذلك لنص عليه صراحة "(الطعن رقم 973لسنه 49ق جلسة 1984/12/20 س35ص2176) .

إقامة الزوجية بالعين المؤجرة رهن باستمرار العلاقة الايجارية بين زوجها والمؤجر :

أن أثر العقد إنما اقتصر على طرفية والخلف العام ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد ، والنص في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 من أنه "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيه زوجه أو أولاده أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار من لهم حق الاستمرار في شغل العين " يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين ولذلك نص على استمرار الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته

ومن المقرر أيضا أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة والإفادة من الامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار إيجاره من المؤجر قائما .

وقد قضت محكمة النقض بأن :لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن المطعون ضدها الأولى زوجة للمطعون ضده الثاني المستأجر الأصلي لعين النزاع وأقامت معه منذ بدء الإجازة وحتى تركه العين المؤجرة ومن ثم تعتبر وفق نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 هي المستأجرة لها بصرف النظر عن حقيقة عقد الإيجار الصادر للطاعنة إذ أنه يصطدم بالمركز القانوني المستقر للمطعون ضدها الأولى ، دون أن يقول كلمته في صحة التنازل عن عقد إيجار عين النزاع الصادر من المطعون ضده الثاني بتاريخ 1980/2/20 لملاك العقار وأثر ذلك على ما ادعته المطعون ضدها الأولى من امتداد عقد الإيجار إليها باعتبارها زوجة للمطعون ضده الثاني وقت الترك فإنه يكون معيبا بقصور التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .(الطعن رقم 807 لسنه 56ق جلسة 1991/2/25). وبأنه" أن النص في المادة 21 من قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنه 1969 المنطبق على واقعة النزاع – والمقابلة لنص المادة 29 من القانون الحالي رقم 49 لسنه 1977 –على أنه " ...... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى قيها زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ..... " ، يدل على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة هو الترك الفعلي للإقامة في العي من جانب المستأجر وأن الامتداد القانوني للعقد لصالح المستفيدين مناطه أن يكون عقد الإيجار مازال قائما وقت الترك لم يفسخ قضاء أو رضاء ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم فيه مع باقي أفراد أسرته إلا أن رب الأسرة المتعاقد- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد ولا يعتبر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص المشار إليه في استئجار العين ،

ولما كان استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة أو نفيه هو من مسائل الواقع الذي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، وكان الواقع في الدعوى أن زوج الطاعنة (المستأجر) قد اتفق مع المطعون (المؤجر) بالعقد المؤرخ 1977/7/6 على فسخ عقد الإيجار المؤرخ 1975/10/1 وتعهد بإخلاء العين المؤجرة له في 1977/7/11 فإن هذا الاتفاق وقد صدر عن المستأجر بصفته الطرف الأصيل في العقد يسرى في حق الطاعنة ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة لثبوت أن المستأجر ظل مقيما معها في العين المؤجرة بعد إبرام الاتفاق مع المؤجر في 1977/7/6 على فسخ العلاقة الايجارية بينهما ، وأنه بترك العين قبل ذلك التاريخ ونفى تخليه عنها ، وذلك استنادا إلى ما شهده شاهدا المطعون ضده في التحقيق الذي أجرته محكمة أول درجة ، وإلى ما استخلصه الحكم صحيحا من قرائن استنبطتها من الواقع المطروح عليه في الدعوى ، وكان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت الأوراق – ولا مخالفة فيه للقانون فإن النعي عليه في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من أدلة الدعوى ، ولئن كانت أسباب الحكم قد اشتملت على تقريرات قانونية خاطئة إلا انه طالما أن هذا الحكم لم يؤثر في النتيجة الصحيحة التي انتهى إليها ، فإن لمحكمة النقض تصحيح تلك الأسباب على النحو السالف بيانه – و أن تنقضه"(الطعن رقم 1491 لسنه 51ق جلسة 1989/1/25)

و قضت محكمة النقض أيضا بأن : وحيث أن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن – تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 183 لسنه 1978 أمام محكمة السويس الابتدائية على المطعون ضده الثاني بطلب الحكم بإخلائه من الشقة المبنية بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ 1974/6/1 وتسليمها له ، وقال بيانا لدعواه أنه بموجب هذا العقد أستأجر منه المطعون ضده الثاني شقة للسكنى وبتاريخ 1977/10/25 أخطره كتابة بإخلائه لها اعتبارا من 1977/12/1

وسلمه نسخة عقد الإيجار الخاصة به وسمح له بإجراء إصلاحات فيها إلا أنه لم يف بما التزام به فأقام الدعوى بطلباته سالفة البيان . تدخلت الطاعنة منضمة للمطعون ضده الثاني في طلب رفض الدعوى مستنده إلى امتداد العقد إليها بوصفها زوجة للأخير . حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم أمام محكمة استئناف الإسماعيلية " مأمورية السويس " بالاستئناف رقم 38 لسنه 2ق ، وأحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق . ثم قضت بتاريخ 1981/4/12 بإلغاء الحكم المستأنف وبإخلاء الطاعنة والمطعون ضده الثاني من شقة النزاع وتسليمها للمطعون ضده الأول .طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة رأت فيها رفض الطعن ، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بالأول فيها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله من وجوه أربعة حاصلها أن الحكم اعتبر إقرار المطعون ضده الثاني بالتنازل عن عقد الإيجار إنهاء له حال أنه يعتبر صورة من صور الترك الذي لا ينتهي به العقد إلى الساكنين معه من الزوجة والأولاد وفقا للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 ، وذهب الحكم إلى أن ذلك الإقرار يعد تقابلا من العقد باتفاق طرفيه ينتج أثره قبل الطاعنة في حيث أن حق هذه الأخيرة في البقاء في العين مصدره القانون فلا ينصرف أثر التقابل إليها لأنها ليست خلفا للمستأجر ، كما ذهب الحكم إلى أن ترك المطعون ضده الثاني لعين النزاع حدث بعد الإقرار الذي انتهى به العقد مع أن الترك وقع قبل انتهاء المدة المحددة لتسليم العين في الإقرار .

وحيث أن النعي في جملته مردود ، ذلك أنه لما كان من المقر في قضاء هذه المحكمة أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام ، ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته ، إلا رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد

وكان النص في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 على أنه " ..... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .... وفى جميع الأحوال يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق غير الاستمرار في شغل العين " ، يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين وذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه للعين ، وما كان في حاجة إلى إيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته . وكان المقصود بالترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة وبالامتداد القانوني للعقد في مفهوم المادة 29 سالفة البيان هو الترك الفعلي للعين من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مه المؤجر قائما . لما كان ذلك فإن الطاعنة ولئن كانت الزوجة للمطعون ضده الثاني الأصلي أبان التعاقد فإن وجودها معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل مستأجرة لها ، وكان الواقع في الدعوى أن زوج الطاعنة قد أخطر المطعون ضده الأول بإنهاء العقد وأعقب ذلك بتركه العين فإن هذا الإنهاء وقد صدر منه الطرف الأصيل في العقد يسرى في حق الطاعنة وتضحي وليس من سند لها للبقاء في العين وإذ التزم الحكم المطعون في هذا النظر وجرى في قضائه على أن الحق المساكنين للمستأجر الأصلي ممن ذكروا في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في الإقامة بالعين المؤجرة في حالتي وفاة المستأجر الأصلي أو تركه إنما يفترض سريان العلاقة الايجارية واستمرارها قائمة ، أما إذا كانت هذه العلاقة قد انتهت في وقت سابق على وفاة أو الترك فلا يتولد لهؤلاء حق البقاء في العين المؤجرة فإذا ما بقوا فيها بعد انتهاء العلاقة الايجارية تكون إقامتهم متجردة من سندها القانون ، وإن مفاد إقرار التنازل الصادر من المطعون ضده الثاني هو إنهاء العلاقة الايجارية منذ تاريخ تحريره 1977/10/25 وإخلاء العين المؤجرة من أثار الإنهاء قد أضيف إلى وقت لاحق هو 1977/12/1 ،

وأن الثابت من أقوال شاهدي الطاعنة أن المطعون ضده الثاني قد تنازل عن عقد إيجار عي النزاع قبل تركه المسكن ومن ثم تكون العلاقة الايجارية قد انتهت في تاريخ سابق على الترك ويصبح وجود المطعون ضده الثاني ومن يعده الطاعنة متجردا من سنده القانون ورتب الحكم على ذلك قضاءه بإخلاء الطاعنة من عين النزاع فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون ولا يعيبه بعد ذلك ما أورده من تقريرات قانونية زائدة عن حاجة في معرض الرد على دفاع الطاعنة مادام قضاؤه يستقيم بدونها "(الطعن رقم 1519 لسنه 51ق جلسة 1988/1/3 لم ينشر الطعن رقم 1428 سنه 51ق جلسة 1991/3/28).

امتداد عقد الإيجار للزوجة حالة ترك الزوج للعين شرطه إقامتها معه وقت الترك . أثره . زوال صفته كمستأجر وحلول زوجته محله في العلاقة الايجارية

وقد قضت محكمة النقض بأن : وحيث أن الوقائع – وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن "........" أقام على الطاعنين والمطعون ضدهما الدعوى رقم 3291 لسنه 1979 مدني كلى شمال القاهرة للحكم بتمكينه من الشقة المبنية بالصحيفة . وقال شرحا لذلك أنه بموجب عقد مؤرخ 1978/8/5 استأجر الشقة وأقام بها ثم فوجئ بالمطعون ضدها الأولي تستولي عليها على سند من أنها زوجة للمطعون ضده الأخير الذي سبق واستأجر هذه الشقة وتنازل لها عنها وأقم بمسكن أخر فأقام الدعوى . ولأقامت المطعون ضدها الأولي الدعوى رقم 7289 لسنه 1979 مدني كلي شمال القاهرة علي الطاعنين والمطعون ضده الأخير بطلب الحكم بإثبات العلاقة الايجارية بينهما وبين الطاعنين عن الشقة وإلزامهما بتحرير عقد إيجار لها وقالت شرحا لذلك أن زوجها المطعون ضدها الأخير استأجر شقة النزاع لوجود خلافات زوجية بينهما عمد الزوج إلي الأضرار بها فأخطر الطاعنين – المؤخرين بإنهاء العلاقة الايجارية ، فسارعا على أثر ذلك بتحرير عقد إيجار لأخر وفوجئت بإخلاء الشقة وتحرر عن ذلك الشكوى رقم 11285 لسنه 1978 أداري المطرية

وصدر قرار النيابة العامة بتمكينها ، لما كان من حقها شغل العين عملا بنص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 فقد أقامت الدعوى . حكمت المحكمة في دعوى المطعون ضدها الأولي بإجابتها لطلباتها وبرفض الدعوى الأخرى – استأنف هذا الحكم بالاستئناف رقم 4832 لسنه 98ق القاهرة . وبتاريخ 1984/1/3 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعنان وهذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عني الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاث أسباب ينعى الطاعنان بالسببين الأول والثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقولان ، أن الحكم المطعون فيه استند وقضائه على أحقية المطعون ضدها الأولي لشقة النزاع إلي المادة 29 من القانون رقم 46 لسنه 1977 وحيث أنها زوجة المطعون ضده الثاني المستأجر الأصلي الذي سبق وأنهي العلاقة الايجارية وقام بتسليم العين المؤجرة خالية فقاما بتأجيرها للغير ، كما أن المطعون ضده الثاني أقام بمسكن آخر وكان يتعين على زوجته أن تلحق به . وقد أطرح الحكم المطعون فيه عدا التنازل على سند من انه كان بقصد التحايل لسلب حق المطعون ضدها دون أن يبين سند قضائه هي هو إنهاء العقد أو امتداده مما يعيب ويستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعي مردود ، ذلك انه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 على أن "مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ......"، ويدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة وحل أزمة الإسكان استحدث المادة المذكورة حكما باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة – لصالح زوجته أو أولاده ،

أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ويكفي أن يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد أن يثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها ، شرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الايجارية كما يلتزمون بالتضامن فيما بينهم بكافة الالتزامات المترتبة عليها . أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر ويصبح بالتالي خارجا عن العلاقة الايجارية ، فلا شأن له بعد ذلك بالعين المؤجرة أو عقد إيجارها . لما كان ما تقدم وكان الثابت من عقد الإيجار سند الدعوى أن المطعون ضده الثاني ترك شقة النزاع لزوجته المطعون ضدها الأولي في 1976/8/1 واطمأنت محكمة الاستئناف إلي ما قرره شاهداها في التحقيق وفي المحضر الإداري بأنها كانت تقيم مع زوجها بالعين المؤجرة حتى تنازل لها عنها ، وقد تمسكت بحقها في الإقامة بعين النزاع استنادا إلي المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، ويترتب على ذلك استمرار عقد الإيجار لصالحها ويلتزم المالك بتحرير عقد إيجار لها ، ولا كون للمستأجر بعد ذلك أن يخطر الطاعنين بانتهاء العلاقة الايجارية إذ صفة له في إخطاره فهو خارج عن العلاقة الايجارية منذ ترك الشقة ، فإذا قام الطاعنان بتأجيرها للغير بناء على الأخطار فإنه يعتبر إيجارا ثانيا للعين المؤجرة ويقع باطلا عملا بالمادة 4/24 من القانون سالف البيان والذي يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة السكنية ، وإذ طبق الحكم المطعون فيه حكم المادة 29 سالفة الذكر الخاصة باستمرار عقد لأقارب المستأجر ولم يعول على إنهاء المطعون ضده الثاني العلاقة الايجارية فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس"(الطعن رقم 593 لسنه 54ق جلسة 1989/11/30)

زواج الزوج بأخرى وإقامته معها لا يعني تخليه عن مسكنه الأصلي الذي تقيم فيه زوجته الأولى :

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الثابت من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولى أن إقامة الطاعن - المستأجر - في شقة ، أخري إنما كان لزواجه بزوجة ثانية - وأنه لم يتخل للمطعون عليها الأولي - زوجته الأولي - عن شقة النزاع بصفة نهائية . فإن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه ، من اعتبار أن أقامه الطاعن - المستأجر - في مسكن آخر يعتبر تخليا عن شقة النزاع إلي المطعون عليها الأولي - زوجته الأولي - ينطوي على فساد في الاستدلال ، إذ ليس في ذلك ما يصح اتخاذه دليلا على اتجاه إرادة الطاعن - المستأجر - إلي التخلي عن الشقة التي يستأجرها ، الأمر الذي ترتب عليه خطأ الحكم في تطبيق القانون ، بما انتهت إليه من القضاء بإلزام المطعون عليها الثانية - وراثة المؤجرة - بتحرير عقد الإيجار للمطعون عليها الأولى "(نقض مدني جلسة 1979/12/15 مجموعة أحكام محكمة النقض 30-3-284-390)

امتداد عقد الإيجار للزوجة طالما كانت تقيم مع زوجها حتى الوفاة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : وحيث أن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعى الطاعنون بالأول والثاني والشق الثاني من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق والخطأ في تطبيق القانون وتفسيره وتأويله وبيانا لذلك يقولون أن الحكم أقام قضاءه على أن الطاعنين عجزوا عن تقديم الدليل على مغادرة المطعون ضدها البلاد نهائيا وعن إثبات عدم إقامتها في شقة النزاع مع زوجها الوفاة وهو قول يخالف الصحيح الثابت في الأوراق ، ذلك أنهم قدموا شهادة رسمية صادرة من مصلحة وثائق السفر المطعون ضدها ومغادرتها البلاد نهائيا وهو تأييد بأقوال الشهود الذين سمعوا في الدعوى رقم 3167 لسنه 75 مدني شمال القاهرة الابتدائية وبما تضمنه المحضر رقم 808 لسنه 1981 إداري مصر الجديدة ،

كما أنه يشترط لأعمال نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 الذي استند إليه الحكم أن لا تكون الزوجة مقيمة مع زوجها وقت الوفاة فحسب بل يشترط كذلك استمرار إقامتها في العين بعد الوفاة فإن غادرتها إلي مكان أخر انتفى حقها في الامتداد القانوني ، ومتى كان الثابت أن المطعون ضدها قد غادرت البلاد بعد أيام معدودات من وفاة زوجها سنة 1972 وأقامت مع ولدها حازم في ألمانيا مدة عشر سنوات متتالية فلا يكون لها حق في الإقامة بالعين لانتفاء العلة من إيراد النص الاستثنائي ، وإذ خالف الحكم المطعون في هذا النظر فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعي مردود ، ذلك أن النص في المادة 1/29 من القانون 49 لسنه 1977 المقابلة للمادة 1 من القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل "يدل على أن الإقامة التي يعتد لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا حكم القانون الذي أوجب على المؤجر في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له ، ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا ، لما كان ذلك وكان الطاعنون لا ينكرون بأن المطعون ضدها لم تغادر البلاد إلا في تاريخ لاحق لوفاة المستأجر الأصلي وكانت مستندات الدعوى المتمثلة فيما تضمنته الدعوى المستعجلة رقم 313 سنه 1977 مستعجل القاهرة وعقد زواج المطعون ضدها من المستأجرة الأصلي الموثق بتاريخ 1968/2/10 وشهادة قيد ميلاد ابنها حازم وكتاب فندق سان استفانو محل عمل الزوج المؤرخ 1972/9/13 تقطع بأن إقامتها مع المستأجر وقت الوفاة

فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهي إلي امتداد العقد إليها يكون قد صادف صحيح القانون ، وإذ كانت المستندات المقدمة من الطاعنين تشير إلي مغادرة الزوجة البلاد بعد الوفاة فلا على الحكم إن سجل عليهم عن إثبات عدم إقامتها بشقة النزاع قبل الوفاة ، هذا إلي أنه ولئن كان تعتبر المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجازة العين المؤجرة كما يصبح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في انصراف قصده إلى أحداث هذا الأثر القانوني إلا أنه لما كانت مغادرة المستأجر البلاد – ولو كانت مغادرة نهائية – لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة تنهي العلاقة الايجارية مادام لم يفصح عن إرادته في إنهاء العقد ليقوم الترك بمعناه القانوني على عنصرين أولهما عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين علي وجه نهائي وثانيهما عنصر معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة منه عنصر التخلي عن العلاقة الايجارية ، فإن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه أن مغادرة المطعون ضدها البلاد وإقامتها مع ابنها حتى تتم دراسته لا يدل على اتجاه أرادتها في التخلي عن العين المؤجرة فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ويكون النعي على غير أساس "(الطعن رقم 473 لسنه 52ق جلسة 1989/11/30) .

إقامة الزوجة بمسكن الزوجية لا يعني أنها تخلت عن إيجار مسكنها قبل زواجها

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنة تمسكت طوال مراحل الدعوى باستمرار عقد إيجارها للعين محل النزاع وقيامها بالوفاء بأجرتها وأنها لم تتخل عنها لشقيقتها المطعون ضدها الأولي ، وكان الحكم قد أقام قضاءه على سند من أن إقامة الطاعنة في مسكن الزوجية يعتبر تخليا عن تلك الشقة إلي المطعون ضدها الأولي مستدلا علي ذلك بما جاء بالمستندات المقدمة من الأخيرة وما قرره شاهديها أمام المحكمة بالإضافة إلي ما ورد في المحضر .... ، من انتقال الطاعنة بعد زواجها للإقامة في مسكن زوجها مع أنه ليس في ذلك اتخاذه دليلا علي اتجاه غدارة الطاعنة إلي التخلي عن الشقة محل النزاع لأن إقامتها في مسكن الزوجية مه زوجها لا يكشف بذاته عن اتجاه رغبتها في إنهاء عقد الإيجار الصادر إليها عن هذه الشقة متي كانت قائمة بسداد أجرتها ،

مما يكون معه إنهاء الحكم قد عابه الفساد في الاستدلال أدى إلي الخطأ في تطبيق القانون فيما انتهي إليه القضاء بإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها الأولي ورفض دعوى الطاعنة بما يوجب نقضه" (الطعن رقم 695 لسنة 52ق جلسة 1989/19)

قيام الزوجة المستأجرة بإعداد مسكن الزوجية إقامة زوجها معها اعتبار إقامته على سبيل التسامح .لها أن تمنعه من الإقامة معها ولو كانت علاقة الزوجية قائمة ومستمرة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر في المادة 1/949 من القانون المدني أن الحيازة لا تقوم على عمل يتحمله الغير علي سبيل التسامح . ولما كان من المقرر شرعا أن الزوج هو المكلف بإعداد مسكن الزوجية ، فإذا أقامت الزوجة بإعداده وقام معها زوجها فإن يكون على سبيل التسامح بغير التزام عليها فلها أن تمنعه ولو كانت علاقة الزوجية قائمة ومستمرة . (الطعن رقم 630 لسنه 53ق جلسة 1988/3/31 س29 ص599)

ويمتد عقد الإيجار لصالح الزوج في حالة وفاة زوجته المستأجرة الأصلية إذا كان يقيم مع زوجته على سبيل الدوام والاستقرار وليس على سبيل التسامح (انظر في ثانيا حق الزوج في امتداد عقد الإيجار لصالحه في هذا الفصل).

امتداد عقد الإيجار لصالح الزوجة طالما رابطة الزوجية بينها وبين زوجها مازالت قائمة

لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته وأن إقامتهم معه من قبيل الانتفاع بالعين المؤجرة ومن بين هذه الفئات زوجة المستأجر وأولاده وإفادة الزوجة بمسكن الزوجية مقرونة بعلتها وهى استمرار رابطة الزوجية بينهما بحيث إذا انفصمت عراها أصبحت أجنبية عنه ولا يتبقى لها من سبيل على هذا المسكن ما أن إفادة أولاد المستأجر بالعين المؤجرة مرتبط بانتفاع والدهم المستأجر الأصلي ورهن مشيئته فإذا تزوج أحد الأولاد بالعين المؤجرة

فإن انتفاع زوجته لا يعدو أن يكون انتفاعا متفرعا عن حقه هو في الانتفاع بالمسكن وتابعا له فيدور معه وجودا وعدما إذ تستمد هذا الحق من زوجها دون المستأجر الأصلي ومن ثم فلا ترتب لها تلك الإقامة أي حق الاستمرار عقد الإيجار لصالحها وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة – مفاد نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن عقد إيجار السكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والدية الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وأن شرط امتداد عقد إيجار المسكن إلي الزوجة مقرون بعلته وهي استمرار رابطة الزوجية حتى الوفاة أو الترك . كانت الطاعنة أسست دعواها على أن المطعون ضده الثاني ترك لها شقة النزاع عام 1971 إبان قيام الزوجية وقبل انفصاله عنها 1974 إلا أن الحكم المطعون فيه إذ أغفل هذا الدفاع الجوهري ولم يتناوله بالرد مع ما قد يترتب عليه من تغير وجه الرأي لو صح وأقام قضاءه على أن المطعون ضده الثاني وإن ترك عين النزاع للطاعنة إلا أنه لم يتناول لها عنها وكان بقاؤها فيها بعد الطلاق باعتبارها حاضنه لولديها فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه"(الطعن رقم 1665 سنه 60ق جلسة 1991/3/24) . وبأنه" لما كان ذلك ، وكان الثابت أن الطاعنة تزوجت بالمطعون ضده الأول وأقامت معه بالشقة محل النزاع استئجار والده فإن انتفاعها بالسكني يكون انتفاعا متفرعا عن حق زوجها وتابعا له في استمراره في شغل العين ولا يترتب بالتالي لها حقا في استمرار عقد الإيجار لصالحها بعد وفاة والد زوجها المستأجر الأصلي حال قيام الزوجية . وإذ كان الحكم المطعون فيه انتهي إلي هذه النتيجة الصحيحة فإن تعيب الطاعنة له فيما أورده خطأ بمدوناته مع عدم أحقيتها في استمرار عقد الإيجار لصالحها لوفاة والد زوجها المستأجر الأصلي بعد طلاقها من ابنه المطعون ضده الأول يكون غير مؤثر في لقاء الحكم وغير منتج لما هو مقرر من أن لمحكمة النقض أن تصحح الأسباب الخاطئة للحكم المطعون فيه متي كان قد انتهي في قضائه إلي نتيجة صحيحة في القانون

ومن ثم يكون النعي علي غير أساس"(الطعن رقم 2270 لسنة 55ق جلسة 1991/1/31). وبأنه" وحيث أن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق – الفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأن الزوج السابق للمطعون ضدها (المستأجر الأصلي لشقة النزاع) لم يترك العين إلا بعد طلاقها منه ، وهو ما تأيد بتحرير عقد صلح بينهما في 1979/6/9 بعد الطلاق تناولا فيه تسوية النزاع حول الشقة ، وإذا استخلص الحكم من أقوال شاهدي المطعون ضدها أمام محكمة أول درجة أن المستأجر ترك العين لها أثناء قيام الزوجية بينهما مرتبا علي ذلك قضاءه بإلزامهم بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها ، في حين أن أقوال هذين الشاهدين لا يؤدى إلي ما خلص إليه الحكم فإنه يكون معيبا يستوجب نقضه .

حيث أن النعي في محله ، ذلك أنه لما كانت الزوجة – وعلى ما جري عليه قضاء هذه المحكمة لا تعد طرفا في عقد الإيجار الصادر لمصلحة الزوج – التزما بنسبية أثره وأن حقها في الإقامة مستمد من حقه مقرونا بعلته ، وهي استمرار العلاقة الزوجية بحيث إذا انفصمت انتفت العلة فلا يبقي لها من سبيل علي العين ، ومن ثم فإن حقها في البقاء في العين المؤجرة ، وفي الامتداد القانوني للعقد عند ترك الزوج للمسكن إعمالا لنص المادة 29 من القانون رقم 49لسنه 1977 في شأن إيجار الأماكن المقابل لنص المادة 21 من القانون السابق رقم 52 لسنه 1969 – رهين بحصول الترك – في معني المادة المذكورة – أثناء قيام رابطة الزوجية ، كما أنه ولئن كان تقدير الشهود واستخلاص الواقع منها مما يستقل به محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن يكون هذا الاستخلاص سائغا غير مخالف للثابت بالأوراق ولا يتجافى مع مدلول ما أخذت به من أقوالهم ، لما كان الحكم المطعون فيه قد أخذ شاهدي المطعون ضدها أمام محكمة أول درجة – دعامة لقضائه بحقها في البقاء بشقة النزاع وإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار لها استنادا إلي أن هذه الأقوال تضمنت " أن المستأجر (زوج المطعون ضدها) ترك الإقامة بتلك الشقة في خلال عام 1976 أثناء قيام العلاقة الزوجية وقبل حصول الطلاق ..."

في حين أن الثابت من مطالعة أقوال هذين الشاهدين أن أحدا منهما لم يشهد بترك المستأجر لشقة النزاع سنه 1976 أثناء قيام علاقة الزوجية بينه وبين المطعون ضدها ، بل اقتصرت أقوال أولهما (............) علي أن المستأجر انفصل عن زوجته عام 1977 وأنه قد ترك العين وذلك دون أن يحدد الشاهد تاريخ هذا الترك وما إذا كان الطلاق أو بعده كما شهد ثانيهما (...........) بأن رابطة الزوجية استمرت بين الطرفين حتى سنه 1977 وتم الطلاق بينهما وغادر الزوج الشقة ، ومن ثم فإن الحكم يكون قد أقام قضاءه علي تحصيل خاطئ لأقوال الشهود ، وخرج بها إلي مدلولها الأمر الذي يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن"(الطعن رقم 1811 سنه 54ق جلسة 1990/11/7) . وبأنه" وحيث أن الوقائع – علي ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 1078 سنه 82 مدني الجيزة الابتدائية ضد المطعون عليها بطلب الحكم بإثبات العلاقة الايجارية بينهما وبين المطعون عليه الأول عن الشقة المبنية بالأوراق . وقالت بيانا لها أنها كانت زوجة للمطعون عليه الثاني الذي كان يستأجر تلك الشقة بموجب عقد إيجار مؤرخ 1969/9/1 وأقامت معه فيها . وإذا امتنع المطعون عليه الأول عن تحرير عقد إيجار لها بعد طلاقها من زوجها وتركه الإقامة بالشقة رغم استمرار إقامتها بها بعد الطلاق فقد أقامت الدعوى بطلبها سالف البيان بتاريخ 1984/2/26 بعد أن أحالت المحكمة الدعوى إلي التحقيق وقضت المحكمة الطاعنة بطلبها . استأنف المطعون عليه الأول هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 3204 سنه 101ق فحكمت بتاريخ 1985/1/10 بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقامت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وعرض هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث أن مما تنعاه الطاعنة علي الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب

إذ أقام قضاءه برفض الدعوى علي ما أورده بمدوناته – من عدم امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إلي الطاعنة لعدم قيام الزوجية بينهما وبين المطعون عليه الثاني وقت تركه لها دون أن يستظهر تاريخ تركه لتلك الشقة للوقوف علي ما إذا كان حاصلا حال قيام الزوجية أو بعد الطلاق حتى يتسنى قواعد امتداد عقد الإيجار إليها وفقا للقانون . وحيث أن هذا النعي في محله ، ذلك أنه لما كان النص في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه "....... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا باقي فيها زوجة أو أولاده .... الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .... وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ....." يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – علي أن استفادة الزوجة بينهما وقت تركه له – وكان الحكم المطعون فيه قد اجتزأ في الاستدلال علي عدم قيام الزوجية بين الطاعن والمطعون عليه الثاني علي ما أورده بمدوناته من أن " ...... لما كانت المستأنف ضدها الأولى قررت بصحيفة دعواها أن المستأنف ضده الثاني قد طلقها وترك الإقامة بعين النزاع ، كما أنها وجهت الإعلان بصحيفة الدعوى وإعادة الإعلان إلى محل إقامته بعين النزاع ، كما أن الثابت من إشهاد الطلاق أنه يقيم بالجيزة....) وكانت هذه الأسباب لا تكفي بذاتها لحمل ما انتهي إليه الحكم في قضائه وقاصرة عن استظهار تاريخ ترك المطعون عليه الثاني للشقة محل النزاع للوقوف علي ما إذا كان حاصلا قبل طلاقه أم حال قيام الزوجية بينهما فإن الحكم المطعون فيه يكون قد عاره قصور في التسبيب هما يستوجب لهذا السبب دون ما حاجة لبحث باقي أسباب الطعن" (الطعن رقم 703 سنه 55ق جلسة 1990/11/14) . وبأنه " وحيث أن الطعن أقيم على سببين تنعى بهما الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك تقول أنها كانت تقيم مع زوجها بالشقة محل النزاع حال قيام الزوجية وقد تركها لها فاستمر بذلك عقد الإيجار لصالحها عملا بالمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977

ولا يغير من ذلك طلاقها منه بعد الترك . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر مقررا بأن حقها في البقاء بالعين المؤجرة لزوجها يزول بالطلاق قبل أن يتحقق من استمرار عقد الإيجار لصالحها قبله فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه ، وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أن المقرر أن عقد إيجار المسكن يستر لمصلحة أقارب المستأجر الذين عددتهم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وكانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك باعتبار أن من يستأجر عينا للسكنى لا يستأجرها لنفسه فحسب بل له ولأسرته وكانت الزوجة من بين الفئات الذين أوردتهم المادة سالفة الذكر إلا أن شرط إفادتها من عقد إيجار المسكن الذين أبرمه الزوج مقرون بعلته وهى استمرار عقد إيجار لصالحها قبل انفصام الزوجية – لسبب ترك الزوج لها نهائيا العين المؤجرة التي كانت تقيم معه بها فإن العلة تكون قد انقضت ولا يتبقى لها على العين من سبيل . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أن الطاعنة طلقت من زوجها بتاريخ 1980/12/11 طلاقا بائنا وأقرت في إشهاد الطلاق بأن طلاقها حصل قبل الدخول والخلوة الصحيحة الشرعية ثم أورد أيضا أن الزوج قد سافر الى الخارج ولم يقم بالشقة محل النزاع ثم طلق زوجته الطاعنة وترك لها شقة بعد الطلاق دون أن تشاركه فيها كزوجة له ورتب الحكم علي ذلك قضاء بالإخلاء فإنه يكون – بهذا الأسباب – قد أقام قضاءه علي ثبوت عدم إقامة الطاعنة مع زوجها بالعين المؤجرة محل النزاع منذ عقد قرانه عليها وسفره للخارج حتى طلاقه لها بعد السفر وإذ كان ما استخلصه الحكم وأقام عليه قضاءه له أصله الثابت بالأوراق ويتفق والتطبيق الصحيح للقانون فإن النعي يكون على غير أساس " (الطعن رقم 1920 لسنه 53ق جلسة 1989/1/22) . وبأنه" وحيث أن الطعن أقيم على أربعة أسباب تنعى الطاعنة بها على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون وتأويله والقصور في التسبيب وفساد الاستدلال وفي بيان ذلك تقول أنها تعتبر مستأجرة أصلية للشقة محل النزاع لإقامتها بها مع المطعون ضده الأول كزوجة له إبان استئجاره لها بتاريخ 1961/9/1 إذ بعد نائبا عنها باعتباره متكفلا بسكنها

وقد قدمت من المستندات المثبتة لإقامتها بالشقة حتى بعد ترك زوجها لها بسبب بتاريخ 1977/3/1 وزواجه بأخرى وإقامته معها بمسكن آخر وإن تحرير المطعون ضده الثاني لعقد إيجار لها عن الشقة محل النزاع كان لالتزامه قانونا وبناء على فتوى من مجلس الدولة ولما ثبت أيضا من أن أختها المتزوجة بشقيق مطلقها كانت وزوجها يقيمان بذات الشقة منذ زواجهما سنه 1969 ويحق لهما استمرار عقد إيجار لصالحهما إلا أن الحكم المطعون فيه قضى بتمكين المطعون ضده الأول من الشقة وطردها منها دون أن يبحث مبررات تحرير عقد الإيجار اللاحق باسمها يعيبه ويستوجب نقضه . وحيث أن هذا النعي مردود ذلك أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن أثر العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام ولئن كان لعقد إيجار المساكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته إلا أن الأسرة المتعاقد يبقي دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد . والنص في المادة 21 من القانون رقم 52 سنه 1969 والمقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم " ، يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين ولذلك نص على استمرار الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته . لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتمكين المطعون ضده الأول من الشقة محل النزاع وطرد الطاعنة منها على أن الأخيرة كانت زوجة للأول إبان استئجاره لهذه الشقة بتاريخ 1961/9/1

وأن إقامتها معه بها منذ بدء الإجازة لا يجعل منها مستأجرة أصلية ويظل زوجها المطعون ضده الأول هو الطرف الأصيل في العقد طالما ظل على قيد الحياة ولم يتخل عنها لأحد ممن نصت عليهم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 وأن تطليقه للطاعنة بتاريخ 1977/3/1 وزواجه بأخرى وإقامته معها بشقة أخرى لا يخول الطاعنة حق البقاء في الشقة محل النزاع ولا يغير من ذلك إصدار المطعون ضده الثاني عقد إيجار لها عن العين بتاريخ 1977/12/18 – لبطلان هذا العقد طبقا لنص المادة 24 من القانون 49 لسنة 1977 وكان ما أقام عليه الحكم قضاءه له أصله الثابت بالأوراق ويتفق والتطبيق الصحيح للقانون فإنه لا يعيبه عدم بحثه لأسباب تحرير المطعون ضده الثاني عقد إيجار للطاعنة عن ذات الشقة محل النزاع طالما أنه انتهي سليما إلي بطلان هذا العقد لصدوره لاحقا لعقد الإيجار الصادر المطعون ضده الأول الذي مازال ساريا ويضحي النعي على غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن"(الطعن رقم 1867 سنه 53ق جلسة 1989/5/15). وبأنه" إذا كانت دعوى الطاعنة تقوم على أنها كانت تقيم في عين النزاع منذ زواجها بالمستأجر لها واستمرت إقامتها فيها بعد طلاقها منه، وكان النص في الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير الأماكن ...... يدل وعلى ما جري به قضاء هده المحكمة على استمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأحد الزوجين بعد وفاة الزوج المستأجر له أو تركه إياه مقرون بعلته وهي استمرار رابطة الزوجية بين الطرفين إلي وقت حدوث الوفاة أو الترك بحيث إذا انفصمت هذه الرابطة قبل ذلك انتفت العلة ولا يبقي للطرف الأخر من سبيل علي العين ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة علي ما استخلصه من أقوال الشهود من أنها تزوجت ...... مستأجر شقة النزاع وأقامت معه فيها أنجبت منه ابنتها ......

ثم طلقت وتزوجت من أخر ليبي الجنسية وأقامت معه في مسكنه بالدقى بكل منقولاتها الزوجية ومن ثم فإنها تكون قد تركت شقة النزاع بزواجها من هذا الأخير وإقامتها معه ويسقط بذلك حقها في امتداد العقد بالنسبة لها ، وكان الحكم بذلك لم يبين ما إذا كان طلاق الطاعنة من زوجها المستأجر لعين النزاع قد وقع قبل ترك الأخير الإقامة أم أنه جاء لاحقا لحصول هذا الترك رغم كون ذلك جوهريا ومؤثرا في الدعوى مما يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها بالنسبة للتطبيق القانوني"(الطعن رقم 1988 سنه 50ق جلسة 1988/3/27 س39 ص491) . وبأنه" لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد حين يقوم ب'دارة وينصرف أثره إلي الأصيل لأن هؤلاء طبقا للقانون ليسوا أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أي علاقة تعاقدية مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده إذ تمتعهم بالإقامة في العين كانت قياما من المستأجر بواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتبديل والتغيير متعلقة به هو ولا شأن لها المؤجر وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرز فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية ، لما وكان الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وذهب إلي أن المطعون ضدها تعد مستأجرة أصلية مع زوجها الذي ناب عنها في التعاقد فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن التعويض بالبحث لواقعة الترك وما إذا كانت سابقة علي الطلاق أو تالية لها باعتبار أن المشرع حدد في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الأشخاص الذين يفيدون من ميزة الامتداد القانوني وقصرهم علي ذوي القربى والمصاهرة فجعل منهم الزوجة دون المطلقة التي قلا تفيد من حكم هذه المادة ، ومن ثم فإنه معيبا إلي جانب الخطأ في تطبيق القانون بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه"(الطعن رقم 484 سنه 55ق جلسة 1986/3/12 لم ينشر الطعن رقم 1988 سنه50ق جلسة 27/ 1988/3 س39ص491)

وبأنه" المقرر وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة أن عقد إيجار المسكن يتصف بطابع عائلي وجماعي لا يثبت تعاقد المستأجر عند حد اتخاذه مسكنا لنفسه بل ليعيش فيه أفراد أسرته إلا أن ذلك لا ينفي نسبية أثر عقد الإيجار ما بين أطرافه فيظل قائما علي حالة طالما بقي المستأجر على قيد الحياة فلا يصح القول بأن المقيمين مع المستأجر الأصلي مستأجرين أصليين مثله وإذ كانت إقامة مع زوجها المطعون ضده بعين النزاع إنما هي ناشئة عن زواجها معه فيستمر حقها في الإقامة بعين النزاع ما بقي هذا الزواج ومن ثم فإن إقامتها فيه بعد طلاقها منه تكون بغير سند"(الطعن رقم 1641 سنه 48ق جلسة 1984/1/25 س35ص302 ، الطعن رقم 1416 سنه 48ق جلسة 1984/6/20 س35 ص1687) وبأنه" إذ كان الثابت أن الطاعنة كانت إبان التعاقد – في عقد الإيجار فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الإيجار لا يجعل مستأجرة لها . لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء في العين التي يستأجرها ، ويكون الحكم بإخلالها متفق وصحيح القانون" (الطعن رقم 396 لسنه 46ق جلسة 1980/3/26س31 ص913، الطعن رقم 740 سنه 47ق جلسة 1982/1/28 س33 ص223)

امتداد عقد الإيجار للمطلقة إذا حصل الترك في فترة العدة مع توافر الإقامة :

المقرر في فقه الحنفية وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الطلاق الرجعي لا يغير شيئا من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا يرفع الحل وليس له من الأثر إلا نقص عدد الطلقات التي يملكها الزوج على زوجته ولا تزول حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة . لما كان ذلك وكان الثابت من محضر الصلح المحرر بين المطعون ضدها ومطلقها في 1977/7/6 والمقدمة منه صورة طبق الأصل في حافظة الطاعنين أن طلاق المطعون ضدها الحاصل في 1977/7/1 بالإشهاد رقم ...... مأذونية مدنية نصر كان طلقه أولى رجعية

وهو ما لا يجادل فيه الطاعنان ، فإن ضدها وقت أن ترك مطلقها الإقامة في الشقة محل التداعي بموجب التنازل المثبت في محضر الصلح تكون مازالت في حكم زوجته لعدم انقضاء عدتها منه ومن يستمر عقد الإيجار بالنسبة لها طبقا لأحكام المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 طالما توافر حقها شرط الإقامة وقت الحصول الترك .(الطعن رقم 2149 سنه 53ق جلسة 1991/5/5 ، الطعن رقم 287 سنه 54ق جلسة 1993/2/28)

مسكـن المطلقـة الحاضنــة

إذ نص المشرع في المادة 18 مكرر ثالثا من القانون رقم 25 لسنه 1929 الخاص ببعض أحكام الأحوال الشخصية المضافة بالقانون رقم 100 لسنه 1985 على أنه" على الزوج المطلق أن يهيئ لصغاره من مطلقته ولحضانتهم المسكن المستقل المناسب ، فإذا لم يفعل خلال مدة العدة ، استمروا في شغل مسكن الزوجية المؤجر – دون المطلق – مدة الحضانة . وإذ كان مسكن الزوجية غير مؤجر كان من حق الزوج المطلق أن يستقل به إذا هيأ لهم المسكن المستقل المناسب بعد انقضاء مدة العدة .... " .

وإذ كان المقصود بمسكن الزوجية في هذا الخصوص هو المكان الذي كان مشغولا فعلا بسكني الزوجية ، فإذا ثار خلاف بين الحاضنة ووالد الصغير حول مسكن الحضانة ، انصرفت كلمة المسكن إلي المكان المشغول فعلا بسكني الصغير وحاضنته .

وقد صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم 5 لسنة 8ق جلسة 1996/1/6 بعدم دستورية أولا : إلزام المطلق بتهيئة مسكن مناسب للصغار من مطلقته وحاضنتهم ولو كان لهم مال حاضر يكفي لسكناهم أو كان لحاضنتهم مسكن تقيم فيه مؤجرا كان أم غير مؤجر . ثانيا : تقييدها حق المطلق – وإذا كان مسكن الزوجة مؤجرا بأن يكون إعداده مسكنا مناسبا لصغاره من مطلقته وحاضنتهم واقعا خلال فترة زمنية لا يتعداها نهايتها عدة مطلقته .

وإننا الآن سوف نعرض لبعض المبادئ والأحكام الصادرة من محكمة النقض والصادرة قبل صدور حكم المحكمة الدستورية ثم نسرد حكم المحكمة الدستورية لأهميته في هذا البحث .

أحكام محكمة النقض

أن عقد إيجار للسكني إنما يخضع للأصل العام المقرر قانونا وهو نسبية أثر العقد في شأن موضوعه وبالنسبة لعاقديه ، ولئن كانت القوانين المتعاقبة المنظمة لإيجار الأماكن قد تضمنت نصوصا أمره بالنسبة لمدتها واعتبرت العقود التي محلها عين خالية غير محددة المدة لصالح المتعاقد الأصلي ، وممتدة قانونا لمصلحة أقاربه الذين عددتهم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنه 1969 الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك اعتبارا من المشرع بأن من يستأجر عينا للسكني ليس لنفسه فحسب ، بل له ولأسرته ، وكانت الزوجة بين الفئات الذين أوردتهم المادة سالفة الذكر ، إلا أن شرط إفادتها من عقد إيجار المسكن الذي أبرمه الزوج مقرون بعلته وهو استمرار رابطة الزوجية ، فإذا ما انفصمت عراها ولم يعد الزوج يسكن إلي زوجة فإن العلة تكون قد انقضت ولا يتبقى لها من سبيل علي العين ومما يؤكد هذا النظر ما نصت عليه المادة الرابعة من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 44 لسنه 1979 بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية علي أنه للمطلقة الحاضنة بعد طلاقها الاستقلال مع صغيرها بمسكن الزوجية المؤجر ما لم يهيئ المطلق سكنا أخر مناسبا ، فإذا انتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة فلمطلق أن يستقل دون مطلقته بذات المسكن إذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به . وكان الثابت من مواقع الدعوى أنه قد قضي في الدعوى رقم ..... أحوال شخصية .... يضم الولدين إلي والدهما الطاعن لتجاوزهما سن الحضانة ... وقد نفذ هذا الحكم وتم تسليم الولدين إلي الطاعن في ..... ولم يثبت أنه للمطعون ضدها باستمرار حضانتها لهما ، هذا إلي أنها تزوجت بآخر حسبما يبين من مطالعة وثيقة الزواج بأوراق الطعن ، ولما كانت شقة النزاع مؤجرة إلي الطاعن بموجب عقد الإيجار المؤرخ 1960/11/1

وكانت إقامة المطعون ضدها بها ابتداء لأنها كانت زوجة للطاعن وانفصمت تلك العلاقة بالطلاق ثم بها بموافقة الطاعن بسبب حضانتها لولديها منه وكانت الأحكام تدور مع علتها وقد زال حق المطعون ضدها في الحضانة ، فإنها تضحي والحالة هذه فاقدة لسند حيازتها ، ويكون للطاعن – المطلق – أن يستقل دون مطلقته بذات المسكن الذي من حقه أن يستمر في إقامته فيه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي برفض طلب الطاعن تمكينه من عين النزاع علي سند من استمرار الحضانة واقعا فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "(الطعن رقم 1015 سنه 46ق جلسة 1981/3/14 س32 ص813) .

لئن كان الحكم المطعون فيه قد أخطأ إذ مكن المطعون ضدها من شقة النزاع تغليبا لحقها كحاضنة علي حق الطاعن كمستأجر مع أن قوانين الأحوال الشخصية المعمول بها وقت صدور الحكم المطعون فيه لا يلزم المطلق بالتخلي عن مسكن الزوجية لمطلقته الحاضنة ، إلا أنه لما كان القانون رقم 44 لسنه 1979 بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية الذي صدر في تاريخ لاحق للحكم المطعون فيه قد نص المادة الرابعة منه علي أن " المطلقة الحاضنة بعد طلاقها الاستقلال مع صغيرها بمسكن الزوجية المؤجر ما لم يهيئ لها المطلق سكنا أخر مناسبا وكان هذا النص – والغاية منه رعاية جانب الصغار حماية للأسرة – متعلقا بالنظام العام ، فينطبق علي واقعة الدعوى بأثر فوري . لما كان وكان الطعان لم يتحد بأنه هيا للحاضنة المطعون ضدها مسكنا ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتسليم شقة النزاع إليها يكون قد اتفق مع نص المادة المذكورة ما يضحي معه الطعن غير منتج " (الطعن رقم 740 لسنه 47ق جلسة 1982/1/28 س33 ص223).

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأن عين النزاع لم تكن مسكنا للزوجية بالمعني المتقدم ، إذ أنه تزوج بالمطعون ضدها وأقام معها بمسكن للزوجية أسرتها حتى وقوع الطلاق ، ولم تكن لها إقامة مع الصغير بشقة التداعي ، وقدم مستندات منها شهادة ميلاد ابنه الصغير

تفيد أنه ولد بمسكن جدته ، وعقود إيجار تفيد أن الشقة كانت توجد مفروشة للغير ، وكان احكم قد أقام قضاءه بتمكين المطعون ضدها من مسكن النزاع علي قوله ...... وإذا يعرض الحكم – علي النحو المتقدم – لدفاع الطاعن سالف البيان ، وما قدمه من مستندات دلل بها على صحة دفاعه ، علي نحو يدل علي أن المحكمة قد فطنت إلي حقيقة هذا الدفاع أو طلعت علي مستنداته وأخضعتها لتقديرها ، رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به أن صح الرأي في الدعوى ، فإنه يكوم معيبا بالقصور في التسبيب.(الطعن رقم 2023 سنه 56ق جلسة 1987/10/28 س38 ص929).

النص في المادة 20 من المرسوم بقانون رقم 25 لسنه 1929 الخاص ببعض أحكام الأحوال الشخصية على أن " للقاضي أن يأذن بحضانة النساء للصغير بعد سبع سنين إلي تسع وللصغيرة بعد تسع إلي إحدى عشر سنه إذا تبين أن مصلحتها تقتضي ذلك ولما صدر القانون رقم 100 لسنه 1985 بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية نص في الفقرة الأولي من المادة 20 علي أن "ينتهي حق حضانة النساء ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة سن اثنتي سنه ويجوز للقاضي بعد هذه السن إبقاء الصغيرة حتى سن الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج في يد الحاضنة دون أجر حضانة إذا تبين أن مصلحتها تقتضي ذلك" مفاده سواء في المرسوم بقانون رقم 25لسنه 1929 أن القانون رقم 100 لسنه 1985سالفى الذكر أن المشرع ,أن راعي إنهاء حضانة النساء للصغير ببلوغ السن المحددة في هذه المادة إلا أنه لم يجعل من هذا البلوغ حدا تنتهي به حضانة النساء حتما وإنما استهدف في المقام الأول مصلحة الصغير لا مصلحة الحاضنة من النساء ، فإذا تبين أن مصلحة الصغير إبقاء الحضانة حتى سن الخامسة عشرة ، والصغيرة حتى تتزوج فإنما يكون بأذن القاضي لا برغبة الحاضنة أو بإرادتها ، يؤكد هذا أن المذكرة الإيضاحية للقانون أوردت "وأنه بتتبع المنازعات الدائرة في شأن الصغار تبين أن المصلحة تقتضي العمل علي استقرارهم حتى يتوفر لهم الأمان والاطمئنان وتهدأ نفوسهم في ينزعون من الحاضنات

ومن أجل هذا ارتأى المشرع إنها حضانة النساء للصغير ببلوغه العاشرة وحضانتهن للصغيرة ببلوغها الثانية عشر ، ثم أجاز للقاضي بعد هذه السن إبقاء الصغير في يد الحاضنة حتى سن الخامسة عشر وللصغيرة حتى تتزوج أخذا بمذهب الإمام مالك في هذا الموضوع علي أنه في حال إبقائها في يد الحاضنة لهذا الاعتبار لا يكون للحاضنة حق في القضاء أجرة حضانة .... " واستطردت المذكرة "...... وإنما يد الحاضنة للحفظ والتربية ....." لما كان ذلك فإن الأصل أن حضانة الطاعنة الأولى لابنتها الطاعنة الثانية بعد بلوغها سن الثانية عشرة حتى تتزوج لا يتقرر إلا إذا أجاز القاضي ذلك ، وإذ خلت أوراق الدعوى مما يفيد حصول الطاعنة الأولى علي حكم بحضانتها لابنتها حتى تتزوج وكان لا يكفي في هذا الصدد قولها إنها استمرت حاضنة لها إذ أنه مخالف بانتهاء حق حضانة النساء ببلوغ الصغير أو الصغيرة السن المقررة قانونا – حسبما سلف بيانه – ولا تبقي الصغيرة في حضانة النساء حتى تتزوج إلا بإجازة القاضي وبما له من سلطة تقديرية . وتغليبا لمصلحة الصغيرة لا بالنظر إلي قول الحاضنة من النساء . لما كان ما تقدم وكان واقع الدعوى الذي سجله الحكم المطعون فيه أن طلاق الطاعنة الأولى وقع بتاريخ 1982/7/28 وقد انتهت عدتها ، وأصبحت غير حاضنة لولديها (الطاعنين الثانية والثالثة) ، وكانت الأحكام تدور مع علتها وقد زال حق الطاعنة الأولى في الحاضنة فلا يحق لها البقاء بمسكن الحضانة إعمالا لنص المادة (18 مكرر ثالثا) المضافة إلي القانون رقم 25لسنه 1929 بالتعديل الحاصل بالقانون رقم 100 لسنه 1985 المشار إليه ومن ثم تضحي والحالة فاقدة لسند حيازتها عين النزاع "(الطعن رقم 325 سنه 57ق جلسة 1988/3/31 س39 ص436) .

وحيث أن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن الطاعن أقام علي أن المطعون ضدهما الدعوى 1742 سنه 1982 مدني الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة في الصحيفة وقال بيانا لدعواه إنه تزوج بالمطعون ضدها وأنجب منها أولادا تجاوزوا جميعا سن الحضانة النساء وبعد أن طلقها استمرت في شغل مسكن الزوجية دون فأقام الدعوى ومحكمة أول درجة حكمت برفض الدعوى ، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف 594 لسنه 39 الإسكندرية وبتاريخ 1985/1/7 قضت المحكمة بتأبيد الحكم المستأنف طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، قدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وإذ عرض الطاعن علي هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها . وحيث إن الطعن أقيم علي ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن علي الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول إن حضانة مطلقته المطعون ضدها لبناتها منه قد انتهت ببلوغ صغراهن اثنتي عشرة ومن فلا يحق الاستمرار في شغل مسكن الزوجية بعد انقضاء مدة الحضانة القانونية وإذ خالف الحكم هذا النظر ورفض دعواه استنادا إلي صدور بإبقاء بناتها منه في يدها بعد بلوغهن سن الحضانة فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه . وحيث أن هذا النعي سديد ، ذلك أن النص الفقرة الأولى من المادة . من المرسوم بقانون رقم 25 لسنه 1929 المعدل بالقانون رقم 100 لسنه 1985 على أن "ينتهي حق حضانة النساء ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة سن اثنتى عشرة سنة " يدل على أن ولاية الحاضنة تحدد شرعا ببلوغ هذه السن باعتبار أن المناط في تقرير حضانة النساء هو ما يقوم بالصغار من عجز عن النظر لأنفسهم والقيام بحوائجهم فيكون حجر الأم لهم حواء ولا يكون لهم عنها غناء . أما استطرد إليه الطعن ذاته من أن للقاضي أن يأذن بعد تلك بإبقاء الصغيرة حتى الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج في يد الحاضنة دون أجر حضانة إذا تبين أن مصلحتها تقتضي ذلك "

فلا يعني أن المشرع قصد أن تكون مدة استبقاء الولد في يد حاضنته امتدادا لمدة حضانة النساء أو أنه أجاز للقاضي زيادة هذه المدة وفقا لم يراه محققا لمصلحة الصغار ، وإنما هي رخصة فوض المشرع بها إلي إمساكهم منفعة لهم ولو كانت الاستبقاء في يد الحاضنة امتدادا لفترة الحضانة لما ساغ عقلا أن ينص علي حرمانها من أجره الحضانة عن هذه المدة ولكان علي الأب سكناهم جميعا ، ومن فإن ما جرى به نص المادة 18 مكررا ثالثا من المرسوم بقانون المشار إليه – المضافة بالقانون رقم 100 لسنه 1985 من أن "على الزوج المطلق أن يهيئ لصغاره من مطلقته ولحضانتهم المسكن المستقل المناسب ، فإذا خلال مدة العدة استمروا في شغل مسكن الزوجية المؤجر دون الحضانة وإذا كان مسكن الزوجية غير مؤجر كان حق الزوج المطلق يستقل به إذا هيأ لهم المسكن المستقل المناسب بعد انقضاء مدة العدة ، ويخير القاضي الحاضنة بين الاستقلال بعش الزوجية وبين أن يقدر لها أجر مسكن مناسب للمحضونين لها .فإذا انتهت مدة الحاضنة فالمطلق أن يعود للمسكن مه أولاده إذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونيا مؤداه بالضرورة وطريق اللزوم أن مدة الحاضنة المشار إليها في هذا النص والتي تستمر خلالها المطلقة الحاضنة في شغل مسكن الزوجية مع من تحصنهم دون الزوج المطلق عي تلك التي تنتهي ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة سن الثانية عشرة ولا تنصرف إلي مدة استبقائهما في يد الحاضنة إذ يسترد الأب حينئذ في الانتفاع بذلك المسكن طالما كان له من قبل أن يحتفظ بع قانونا ، وإلا لما جاز النص علي إلزامه بأجر مسكن مناسب للحضانة إن لم تخير الاستقلال بغش الزوجية وهي المحرومة – مدة الاستبقاء – من أجر الحضانة ، والقول بغير ذلك يجافي ما هو مقرر شرعا من ألا يضار والد يولده ، ويؤدي إلي استخدام النزاع بين الوالدين بما يكون سببا في تعويض مصالح الصغار للضياع ذلك إذا ساغ القول بأن حرمان الزوج المطلق من حق الانتفاع بمسكن الزوجية المملوك أو المؤجر سوف يجد حدا له ببلوغ الصغير سن الخامسة عشرة ، إلا أن الصغيرة قد لا تتزوج إلي ما بعد بلوغها سن الرشد كاملة الأهلية

حيث تملك وحدها القرار في شئونها فتعتبر في يد نفسها لا في يد أمها ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضي برفض دعوى الطاعن عن سند من أن لمطلقته المطعون ضدها أن تستمر في شغل مسكن الزوجية لاستصدارها حكما نهائيا في الدعوى 131 سنه 1979 أحوال شخصية اللبان باستبقاء بناتها منه في يدها بعد مجاوزتهن الحد الشرعي لسن حضانة النساء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه . وحيث أنه لما كان ما تقدم وكان الموضوع صالحا للفصل فيه فإنه يتعين القضاء بإلغاء الحكم المستأنف وإخلاء الشقة موضوع النزاع من المستأنف ضدها .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وألزمت المطعون ضدها مصروفات هذا الطعن ومبلغ ثلاثين جنيها مقابل أتعاب المحاماة وحكمت في موضوع الاستئناف رقم 594 لسنه 39ق الإسكندرية بإلغاء الحكم المستأنف وبإخلاء الشقة المبنية في صحيفة الدعوى من مقابل أتعاب محاماة. (الطعن رقم 736 سنه 55ق جلسة 1990/1/11) .

مفاد الفقرتين الأولى والرابعة من المادة 18 مكرر ثالثا من المرسوم بقانون 25 لسنه 1929 المضاف بالقانون رقم 100 لسنه 1985 والفقرة الأولى من المادة 20 من المرسوم بالقانون المذكور المعدلة بالقانون رقم 100 لسنه 1985 أن الحضانة التي تخول الحاضنة مع من تحضنهم الحق في شغل مسكن الزوجية دون الزوج المطلق هي الحضانة التي تقوم عليها النساء لزوما خلال المرحلة التي يعجز فيها الصغار عن القيام بمصالح البيت وحدهم . وهو ما مؤداه أن مدة الحاضنة التي عناها الشارع الفقرة الأولى والرابعة والمادة 18 مكررا ثالثا المشار إليها التي جعل نهايتها لحق الحاضنة في شغل مسكن الزوجية هي المدة المقررة لحضانة النساء ، وإذ انتهي هذه المدة بلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة سن اثنتي عشرة سنه طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 20

فإن حق الحضانة في شغل مسكن الزوجية يسقط ببلوغ المحضون هذه السن كل بحسب نوعه ذكروا كان أو أنثي . ولا يغير من ذلك ما أجازه نص الفقرة الأولى من المادة 20 – بعد انتهاء مدة حضانة النساء – للقاضي في أن يأذن بإبقاء الصغير حتى سن الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج في يد من كانت تحتضنها دون أجر حضانة إذا تبين أن مصلحتها تقتضي ذلك لأن هذه المدة لم ترد في النص حدا لمدة حضانة النساء ولا هي امتداد لها وإنما هي مدة استبقاء بعد أن أصبح في مقدور الأولاد الغناء عن حضانة وخدمة النساء وهي بالنسبة للبنت التي تتزوج قد تطول إلي ما بعد أن تكون قد بلغت سن الرشد كاملة الأهلية وتملكت وحدها القرار في شئونها يخضع الأذن بهذه المدة لتقدير القاضي من حيث دواعيها والعائد منها ، فإذا ما رخص بها لمن اختارت لنفسها أن تشارك الأب مهامه الأصلية في مرحلة حفظ وتربية أولاده متبرعة بخدماتها لهم فلا التزام علي الأب نحوها إلا بأجر حضانة لها بسكناها ويقع عليها أن تسكن الأولاد معها السكن المناسب مقابل أجر المسكن من مالهم أن لهم مال من مال من يجب عليه نفقتهم ، وفي القول علي خلاف ذلك تحميل النصوص المعينة بما لا تتسع له وتكاثر للمنازعات بسبب حيازة مسكن الزوجية بما يعود علي الأولاد بالأذى النفسي والاجتماعي وهو ما يتأباه المشرع والشارع .(الطعن رقم86 سنه 56ق "أحوال شخصية" جلسة 1989/3/28).

حيث أن الوقائع – حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن المطعون ضده أقام علي الطاعنة الدعوى رقم 350 لسنه 1983 مدني الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم باستقلاله بالشقة المبنية بالصحيفة وكف تعرض الطاعنة له . وقال شرحا لدعواه أنه بمقتضى عقد إيجار مؤرخ 1972/2/1 استأجر شقة النزاع سكنا لمنزل الزوجية وبعد أن أقام بتطبيق زوجة الطاعنة استقلت بالشقة بوصفها حاضنة ، وإذ تزوجت بأخر وأقامت معه فإنها بذلك تكون قد فقدت أحقيتها في الاستقلال بشقة النزاع فأقام الدعوى حكمت المحكمة برفض الدعوى . أستأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم 388 لسنه 40ق الإسكندرية وبتاريخ 1985/4/16

قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وإخلاء شقة النزاع واستقلال المطعون ضده بها ، طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن علي هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث أن الطعن أقيم علي ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة علي الحكم المطعون فيه بالسبب الأول البطلان ، وفي بيان ذلك تقول أن المطعون ضده أقام دعواه بطلب الحكم باستقلاله بشقة النزاع مع كف تعرض الطاعنة له ولم يطلب الإخلاء وطبقا للأثر الناقل للاستئناف فإن استئناف الحكم يطرح النزاع علي المحكمة الاستئنافية بذات الطلبات وإذ قضي الحكم المطعون فيه بالإخلاء فإنه يكون قد قضي بما لم يطلب الخصوم مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه . وحيث أن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن الطلب المرفوع به الدعوى وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هو الذي يحدد النزاع ويجب الرجوع إليه بمعرفة أن كان القاضي قد حكم فيما طلب الخصوم ، أو تجاوزه أهمل بعضه وكان المعتبر في التزام الحكم طلبات الخصوم هو عدم تجاوزه القدر المطلوب ، إذ العبرة في تحديد طلبات الخصم هي بما يطلب الحكم له به . لما كان وذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الدعوى أقيمت ضد الطاعنة بطلب الحكم بالاستقلال المطعون ضده بشقة النزاع وكف تعرض الطاعنة له فيها ، وإذ قضي الحكم الابتدائي برفض دعوى المطعون ضده فاستأنفه طالبا إخلاء الطاعنة واستقلاله بشقة النزاع وقضي به الحكم المطعون فيه بطلباته الأخيرة فإن الحكم لا يكون قد تجاوز طلبات المطعون ضده أو قضي بطالبات جديدة في الاستئناف ذلك أن طلبه الاستقلال بشقة النزاع يعد طلبا بإخلالها من شاغليها ولا يتحقق إلا به فيكون الحكم قد التزم بالطلبات المعروضة دون تجاوز ويضحي النعي علي غير أساس . وحيث أن الطاعنة تنعى بالوجه الأول من السبب الثاني والسبب الثالث وأخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك تقول أن الحكم المطعون فيه ركن في قضائه بإخلاء شقة النزاع إلي أنها تزوجت بأخر فتكون بذلك قد فقدت سند حيازتها لها ،

في حين أنها طلقت من زوجها الثاني وعادت إلي حضانة صغارها وقدمت أشهاد الطلاق للتدليل علي دفاعها . وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهري فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه . وحيث أن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته ، وأن إقامتهم معه من قبيل .... وأن إقامة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهن باستمرار العلاقة الزوجية أما إذا انفصمت عراها فقد أصبحت أجنبية ولا يتبقى لها من سبيل علي العين المؤجرة إلا أن المادة الرابعة من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 44 لسنه 1979 بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية أجازت للمطلقة الحاضنة بعد طلاقها الاستقلال مع صغيرها بمسكن الزوجية المؤجر ما لم يهيئ المطلق مسكنا أخر مناسبات ، فإذا انتهت الحضانة أو تزوجت فللمطلق أن يستقل دون مطلقته بذات المسكن إذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به ، لما كان وكان الثابت من الوراق أن شقة النزاع مؤجرة للمطعون ضده بموجب عقد الإيجار المؤرخ 1972/2/1 وكانت إقامة الطاعنة بها ابتداء باعتبارها زوجة المستأجر ومن المستفيدين بالعين المؤجرة ، وقد انفصمت تلك العلاقة بطلاقها من المطعون ضده طلاقا بائنا في 1981/4/21 فاستقلت بالعين المؤجرة مع أولادها من المطعون ضده بوصفها حاضنة لهم إعمالا لحكم المادة الرابعة من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 44 لسنه 1979 والتي أجازت للمطلق أن يستقل هو دون مطلقته إذا انتهت الحضانة أو تزوجت مطلقته إذ تدور الأحكام مع علتها وجودا وعدما وقد زال حق الطاعنة في الاستقلال بهذا المسكن بزواجها بأخر في 1981/7/20 ويحق للمطعون ضده المطلق أن يسترد مسكنه إذ فقدت الطاعنة سند حيازتها والأحكام القانون رقم 44 لسنه 1979 ، وإذا انتهي الحكم المطعون فيه إلي أجابته لطلبه وكان ذلك قبل العمل بأحكام القانون 100 لسنه 1985 المعمول به من تاريخ 1985/5/16 تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية القانون رقم 44 لسنه 1979 سالف البيان فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون

ولا يغير من ذلك أن تكون الطاعنة قد طبقت من زوجها المذكور في 1983/3/24 بعد رفع دعوى النزاع وأنها استردت صفتها كحضانة بهذا الطلاق إذ أن حق المطلق في العودة لمسكنه نشأ بمجرد زواجها من أخر تطبيقا لحكم القانون سالف البيان وهذا المركز القانوني الذي اكتسبه المطعون ضده لا يتأثر سواء طلقت الطاعنة من زوجها الأخر بعد ذلك أو ظل الحكم الصادر بحضانتها لأولادها إذ جاء النص القانوني علي استرداده لمسكنه عاما بانتهاء الحضانة أو بزواج مطلقته بأخر دون أن يستلزم المشرع شروطا أخرى ومن ثم فإن النعي علي غير أساس . وحيث أن الطاعنة تنعى بالوجه الثاني من السبب الثاني علي الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان تقول أن الثابت من الأوراق أن المطعون ضده مسكنا أخر فيه ويمتنع عليه المطالبة بالشقة محل النزاع ، لما يترتب علي ذلك من مخالفة حكم المادة الثامنة من القانون رقم 49 لسنه 1977 التي تحظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد وهو الأمور المتعلقة بالنظام العام ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه . وحيث أن النعي غير مقبول ، ذلك انه ولئن كان الدفاع المبدي في سبب النعي من الدفوع القانونية المتعلقة بالنظام العام ، إلا أنه دفاع يخالطه واقع ، وإذ خلت الأوراق مما يدل علي تمسك الطاعنة به أمام محكمة الموضوع فلا يجوز لها التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض ويكون النعي غير مقبول .(الطعن رقم 1440 سنه 55ق جلسة 1990/11/13)

إذ كانت المادة الثامنة من المرسوم بقانون رقم 78 لسنه 1931 بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية قد نصت علي أن " تختص المحاكم الابتدائية الشرعية بالحكم الابتدائي في المواد الشرعية التي ليست من اختصاص المحاكم الجزئية بمقتضى نص المادتين الخامسة والسادسة ، إذ كانت المادتان الخامسة والسادسة من القانون سالف البيان – قد حددتا اختصاص المحاكم الجزئية علي سبيل الحصر وليس من بينها طلب المطلقة الحاضنة الاستقلال بمسكن الزوجية إعمالا لأحكام المادة 18 مكررا ثالثا من المرسوم بقانون رقم 25 لسنه 1929 –

مما مفاده اختصاص المحاكم الابتدائية دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة بطلب الحاضنة الاستقلال بمسكن الزوجية . لما كان وذلك الحكم المطعون فيه قد انتهي إلي هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي عليه بالاستناد إلي قانون إيجار الأماكن – في هذا الخصوص – علي غير أساس . (الطعن رقم 3009 سنه 57ق جلسة 1992/9/28)

حكم المحكمة الدستورية العليا :

بعد الإطلاع علي الأوراق والمداولة ، حيث أن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي عليها الثالثة ، كانت قد أقامت الدعوى رقم 57 لسنه 1985 مدني كلي مساكن الإسكندرية ضد المدعي ، بطلب تمكينها وابنته منها – المحضونة لها – نجلاء – من مسكن الزوجية المبين بالأوراق وبجلسة 1985/10/15 – المحددة لنظر تلك الدعوى – دفع المدعي بعدم دستورية المادة 18 مكررا ثالثا من المرسوم بقانون رقم 25 لسنه 1929 ببعض أحكام الأحوال الشخصية المضافة بالقانون رقم 100 لسنه 1985 بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية . وبجلسة 1985/12/10 صرحت محكمة الموضوع للمدعي – بعد تقديرها لجدية دفعه – بإقامة الدعوى الدستورية ، فرفعها .

وحيث أن المدعي ينعى علي المادة 18 مكررا ثالثا من المرسوم بقانون رقم 25 لسنه 1929 المعدل بالقانون رقم 100 لسنه 1985 المشار إليها – مخالفتها للمادتين 2 ، 34 من الدستور ، تأسيسا علي أن الإسلام – وفقا لنص المادة الثانية من الدستور – هو دين الدولة وأن الشريعة الإسلامية – في مبادئها – هي المصدر الرئيسي للتشريع ، وأن الطلاق – وهو مقرر للزوج بنص شرعي – لا يجوز تقييده بما يمس أصل الحق فيه ، ذلك أن الحق في الطلاق مكفول لكل زوج حملا علي أحوال المسلمين بافتراض صلاحهم وتقواهم .

وهم لا يمارسون هذا الحق انحرافا أو التواء ، أو إضرارا ، بيد أن النص المطعون فيه ، صاغ القواعد التي قررها ، وممالأة لفئة لا تعنيها إلا مصالحها الضيقة التي لا يحملها الشرع ، ومحملا من يباشرون ذلك الحق – وبقصد تقييده – بأعباء مالية ونفسية إلي العدول عنه ، ولو قام موجبة ، حال أن الطلاق أمر عارض علي الحياة الزوجية ، لا يلجأ الزوج إليه إلا إذا صار استمرارها والتوفيق بين الزوجين – رأبا لصدعها – مستحيلا أو متعذرا ، بما مؤداه أن النص المطعون فيه لا يبلور إلا تيارا دخيلا يتوخى هدم الحقوق لا إعمالها ، توهما لخصومة بين طرفين ، وإهدارا لقوامة الرجل علي المرأة ، وإنفاذا لمساواة مغلوطة بينهما ، وانحيازا لقيم مستوردة بتغليبها علي حقائق الدين ، وتهوينا لاستقرار الأسر داخل مجتمعها بقصد أضعافها ، وتعقيدا لأزمة طاحنة في الإسكان ، بدلا من الحد منها تخفيفا لوطأتها ، بعد أن استعر لهيبها ، ونشأ عنها نوع من الجرائم لم يكن مألوفا من قبل ، وليس إلزام المطلق بأن يوفر لصغاره من مطلقته سكنا مناسبا ، إلا تكليفا بمستحيل في ظل أزمة الإسكان هذه ، التي تحول بضغوطها – التي عمقها النص المطعون فيه – دون مباشرة الرجل للحق في الطلاق ليغدو وهما . يؤيد ذلك أن حمل المطلق علي التخلي عن مسكن الزوجية ، بعد أن أعده مستنفدا كل ما ادخره ، ناهيك عن الديون التي لازال يرزح تحتها ، يعني أن يصبح هائما شريدا .

وكان من المفترض – وقد التزم شرعا بالإنفاق على صغاره – أن تكون نفقتهم مبلغا من المال . غير أن النص المطعون فيه ، استعاض عن تمليكها بالتمكين منها ، مخالفا بذلك ما كان عليه العمل من قبل ، متجاهلا حدة أزمة الإسكان ، وهو ما قام الدليل عليه من قصره مجال تطبيق الأحكام التي أقراها علي رحل رابطة الزوجية بالطلاق دون غيره من فرق النكاح ، فكان عقابا باهظا واقعا علي المطلق ، محملا إياه بأعباء ينوء بها ، متمحضا إضرارا منهيا عنه شرعا ، لقوله تعالي "لا تضار والدة بولدها ، ولا مولود له بولده " ، وهو ما يعني سببا لوجوده ، ليكون استقلال الصغار من دون أبيهم بمسكن الزوجية ، إثما وبغيا .

وفضلا عما تقدم ، فقد أخل النص المطعون فيه بحرمة الملكية ، ذلك أن الصغار المطلق يستقلون من دون أبيهم بسكناه ، ولو كانت عينا يملكها ، ليحرم من الانتفاع بها ، وإلي أن يوفر لصغاره وحاضنتهم مسكنا بديلا عنها ، في الآجال التي ضربها المشرع .

وحيث أن المادة 18 مكررا ثالثا – المطعون عليها – تنص على ما يأتي " على الزوج المطلق أن يهيئ لصغاره من مطلقته ولحاضنتهم المسكن المستقل المناسب ، فإذا لم يفعل خلال فترة العدة ، استمروا في شغل مسكن الزوجية دون المطلق مدة الحضانة .

وإذا كان مسكن الزوجية غير مؤجر ، كان من حق الزوج المطلق ، أن يستقل به إذا هيأ لهم المسكن المستقل المناسب بعد انقضاء مدة العدة ، وبخير القاضي الحاضنة بين الاستقلال بمسكن الزوجية ، وبين أن يقرر لها أجر مسكن مناسب للمحضونين ، ولها .

فإذا انتهت مدة الحضانة ، فللمطلق أن يعود للمسكن مع أولاده ، إذا كان من حقه الاحتفاظ به قانونا .

وللنيابة أن تصدر قرارا يثور من منازعات بشأن حيازة مسكن الزوجية المشار إليه ، حتى تفصل المحكمة فيها.

وحيث أن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسائل الدستورية لازما في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ، والمطروحة علي محكمة الموضوع . متي كان ذلك ، وكانت الفقرتان الأولي والثانية من هذا النص ، تكفلان لصغار المطلق وحاضنتهم ، الاستقلال بمسكن الزوجية في الآجال والأحوال بهما ،

كانت فقرتها الثالثة تقرر التزاما تخييريا يكون فيه المحل متعددا ، ومن ثم تتضامن هذه المحال فيما بينها ، لتبرأ ذمة المدين بالوفاء بأيها – بافتراض استيفاء كل منها للشروط التي تطلبها القانون فيه – سواء أكان الخيار للمدين – وهذا هو الأصل عملا بنص المادة 275 من القانون المدني – أم كان الخيار للدائن بناء علي اتفاق فيما بين العاقدين ، أو نفاذا لنص في القانون ، مثلما هو مقرر بالفقرة الثالثة من النص المطعون فيه ، التي تخول الحاضنة – وبافتراض نيابتها عن المحضونين – الخيار بين الاستقلال بمسكن الزوجية ، وبين أن يقدر القاضي أجر مسكن مناسب للمحضونين ولها ، وهو ما يفيد إمكان رفضها الحصول علي هذا الأجر ، وطلبها مسكن الزوجية ، لتقوم المصلحة الشخصية المباشرة للمدعي في الطعن علي المادة 18مكررا ثالثا المشار إليها – بفقراتها الثلاث دون غيرها .

ذلك أن فقرتها الرابعة ، تخول المطلق أن يعود بعد انتهاء حضانة صغاره إلي مسكن الزوجية إذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا ، وهو ما يتمخض لمصلحته . كذلك فإن فقرتها الأخيرة لا تفصل في موضوع الحقوق المدعي بها ، ولكن في منازعات الحيازة التي يكون مسكن الزوجية مدارها ، ليكون قرار النيابة في شانها وقتيا ، فاصلا ففيما يستبين لها من أوضاع الحيازة علي ضوء ظاهر الأمر فيها ، وهو ما تراجعا فيه المحكمة ذات الاختصاص للفصل في ثبوت الحيازة لأحد الطرفين المتنازعين ، دون إخلال بأصل الحق المردد بينهما .

وحيث أن البين من مضبطة الجلسة الثامنة والتسعين لمجلس الشعب ، المعقودة في أول يوليو سنه 1985 ، أن آراء عديدة أبداها رئيس المجلس وأعضاؤه في شأن نص المادة 18 مكررا ثالثا ،سواء بتأبيد مشروعها ، أو الاعتراض عبي بعض جوانبه لتقييده .

وقد رفض المجلس بوجه خاص اقتراحين قدما إليه : أولهما – ألا يستقل صغار المطلق وحاضنتهم بمسكن الزوجية من دونه إذا كان لها مسكن تقيم فيه ، أو كان للصغار مال يكفيهم للإنفاق منه لتدبير مسكن يضمهم مع حاضنتهم . ثانيهما : أن يختص كل من المطلق وصغاره بجزء مستقل من مسكن الزوجية ، توفيقا بين مصالحهم ودفعا لتعارضهما .

وجاء بالمذكرة الإيضاحية للنص المطعون فيه ، أن وقوع الطلاق يثير فيما بين الزوجين نزاعا حول مسكن الزوجية ، وهل يخلص لصغار المطلق وحاضنتهم ، أم لأبيهم من دونهم باعتباره المتعاقد عليه ، وأن ما قرره الفقهاء من أن علي أبيهم سكناهم جميعا إذا لم يكن لمن لها إمساكهم ، مسكن ، يعني أن لحاضنتهم أن تستقل معهم – بعد الطلاق – بمسكن الزوجية المؤجر لأبيهم المطلق إلا إذا هيأ لهم مسكنا مناسبا يقيمون فيه ، ليعود إلي المطلق بعد انتهاء حضانتها ، أو بعد زواجها ، إذا كان حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا .

وحيث أن الرقابة العليا الشرعية الدستورية – وعلي ما جري به قضاء المحكمة الدستورية العليا – تتناول – بين ما تشتمل عليه – الحقوق التي كلفها الدستور ، وأهدرها النص المطعون فيه ضمنا سواء كان الإخلال بها مقصودا ابتداء ، أم كان قد وقع عرضا .

وحيث أن قضاء المحكمة الدستورية العليا مضطرد كذلك ، علي أن ما نص عليه الدستور في مادته الثانية – بعد تعديلها في سنه 1980 – من أن مبادئ الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع ، وإنما يتمخض عن قيد يجب علي السلطة التشريعية أن تتحراه

وتنزل عليه في تشريعاتها الصادرة بعد هذا التعديل – ومن بينها أحكام القانون رقم 100 لسنه 1985 بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية فلا يجوز لنص تشريعي أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالتها ، باعتبار أن الأحكام وحدها هي التي يكون الاجتهاد فيهال ممتنعا ، لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التي تأويلا أو تبديلا .

ومن غير المتصور بالتالي أن يتغير مفهومها لتغير الزمان والمكان ، إذ هي عصية على التعديل ، ولا يجوز الخروج عليها ، أو الالتواء بها عن معناها . وتنصب ولاية المحكمة الدستورية العليا في شأنها ، علي مراقبة التقيد بها ، وتغليبها علي كل قاعدة قانونية تعارضها . ذلك أن المادة الثانية من الدستور ، تقدم علي هذه القواعد ، أحكام الشريعة والإسلامية في أصولها ومبادئها الكلية ، إذ هي إطارها العام ، وركائزها الأصلية التي تفرض متطلباتها دوما بما يحول دون إقرار أية قاعدة قانونية علي خلافها ، وإلا اعتبر ذلك تشهيا وإنكار لما علم من المدين بالضرورة . ولا كذلك الأحكام الظنية غير المقطوع بثبوتها أو بدلالتها أو بهما معا ، ذلك أن دائرة الاجتهاد تنحصر فيها ، ولا تمتد لسواها . وهي بطبيعتها متطورة تتغير الزمان والمكان ، لضمان مرونتها وحيويتها ، ولمواجهة النوازل علي اختلافها ، تنظيما لشئون العباد بما يكفل مصالحهم المعتبرة شرعا ، ولا يعدل بالتالي حركتهم في الحياة ، علي أن يكون دوما واقعا في إطار الأصول الكلية للشريعة بما لا يجاوزها ، ملتزما ضوابطها الثابتة ، متحريا مناهج الاستدلال علي الأحكام العملية ، والقواعد الضابطة لفروعها ، كافلا صون المقاصد العامة للشريعة بما تقوم عليه من حفاظ علي الدين والنفس والعقل والعرض والمال .

وحيث أن البين من استقراء الأحكام التي بسطها الفقهاء في شأن النفقة – سواء كان سببها عائدا إلي علائق الزوجية ، أم إلي القرابة في ذاتها- وأيا كان نوعها – بما في ذلك ما يقوم من صورها بين الأصول والفروع ، أنهم اختلفوا فيما بينهم في عديد من مواضعها ، أما لخفاء النصوص المتعلقة من جهة اتساعها وتعدد تأويلاتها ، وأما لتباين طرائفهم في استنباط الأحكام العملية – في المسائل الفرعية والجزئية التي يدور الاجتهاد حولها – من المنصوص وأدلتها ، والترجيح بينها عند تعارضها ، اختيارا لأصحها وأقواها وأولادها ، وهو ما يفيد أن النفقة بمختلف صورها ، وفي مجمل أحكامها – وفيما خلا مبادئها الكلية- لانتظامها نص قطعي يكون فاصلا في مسائلها

وحيث أن النفقة شرعا هي الإدرار علي الشي بما فيه بقاؤه ، وهي في أصل استحقاقها تعد هلاكا لمال من جهة المنفق ، ورواجا لحال من جهة المنفق عليه . ويشمل مصطلحها كل صورها من إنفاق علي إنسان أو حيوان أو طير أو زرع ، لأن فيها معني إخراج مال لإيفائهم حاجتهم ، وصونها .

ولا ينال من ذلك قول أهل اللغة أيضا، بأنها ما ينفقه الإنسان علي عياه ونحوهم ، فإنه بيان لحقيقة مدلولها ، وعلي تقدير أن مسكن الصغير من مشمولاتها .

وإذ كان الأصل أن يقوم الزوج بالإنفاق على زوجته ليوفر لها احتياجاتها ، ويعينها على التفرغ لواجباتها جزاء لاحتباسها لمصلحة تعود عليها ، وكان من المقرر كذلك أن الزوجة أن تأخذ من مال زوجها – إذ منعها مؤنتها – ما يكيفها هي وأولادها منه معروفا ، وبغير أذنه ، وكانت علاقة المرء بذوي قرباه – من غير أبنائه – تقوم علي مجرد الصلة – ولو لم تكن صلة محرمية – إلا زرع أبيه ، بل هو من كسبه وجزؤه ، وبعض منه ، وإليه يكون منتسبا ، فلا يلحق بغيره .

وهذه الجزئية أو البعضية ، مرجعها إلي الولاد ، وليس ثمة نفع يقابلها ليكون فيها معني العوض ، ومن ثم كان الاختصاص الوالد بالإنفاق علي صغاره أصلا ثابتا لا جدال فيه ، بحسبان أن قرابتهم منه مفترض وصلها ، محرم قطعها بالإجماع ولن نفقتهم من قبيل الصلة ، بل هي من أبوابها ، باعتبار أن الامتناع عنها مع القدرة علي إيفائها – حال ضعفهم وعجزهم عن تحصيل حوائجهم – مفض إلي تقويتها ، فكان الإنفاق عليهم واجبا ، فلا تسقط نفقتهم بفقر أباهم ولا يتحللون منها ، بل عليهم موالاة شئون أبناهم ، العاجزين عن القيام بما يكفل أحياهم وصون أنفسهم ، مما يهلكا أو يضيعها .

وهم كذلك مسئولون عن تكميل نفقتهم ، إذا كانوا يتكسبون ، وما برحوا عاجزين عن إتمامها ، فلا يمنعهم الأباء ما يستحقون ، إعمالا لقوله تعالي " وعلى المولود له رزقهن وكسوتهن بالمعروف" ولقوله عليه الصلاة والسلام " كفى بالمرء إثما أن يضيع من يعول " ذلك أن نفقتهم تقتضيها الضرورة ، وبقدر ما يكون لازما منها لضمان كفايتهم علي ضوء ما يليق بأمثالهم ، فلا تكون إقتارا ، ولا إسرافا زائدا عما اعتاده الناس ، ولا تستطيل بالتالي إلي ما يجاوز احتياجاتهم عرفا.

بل أن من الفقهاء من استدل علي وجوبها على الآباء ، من أنهم كانوا في الجاهلية يقتلون أولادهم خوفا من الإملاق ، وما كانوا ليخافوه لولا أن نفقتهم عليهم ، فنهاهم الله تعالي عن قتلهم .

ومن ثم قيل بأمرين : أولهما : أن الإخلال بنفقتهم يكون مستوجبا حبس من قصر في أدائها ممن التزم بها ، اعتبار أن فواتها ضياع لنفس بشرية سواء في بدنها ، أو عقلها ، أو عرضها . ثانيهما : أنه إذا كان للصغار مال حاضر ، فإن نفقتهم تكون في أموالهم ولا شأن لأبيهم ، فإن كان ما لديهم من مال لا يكفيها ، أو لم يكن لديهم مال أصلا ، اختص أبوهم من دونهم بتكملتها ، أو بإيفائها بتمامها ، فلا يتحمل غيره بعبئها .

وحيث أن المدعي لا ينازع في أصل الحق في نفقة صغاره ، ولا في شروط استحقاقها ، ولا في أن نفقتهم غير مقدرة بنفسها ، بل بكفايتها . وإنما تثور دعواه الدستورية حول مشروعية القيود التي فرضها النص المطعون فيه علي كل مطلق ، قولا بأن هدفها الحد من الحق في الطلاق ، وأن إعانتها يتمثل في إلزامهم إسكان صغارهم من مطلقاتهم ، بدلا عن أجرة المسكن التي كان العمل بها جاريا قبل نفاذ النص المطعون فيه ، بما مؤداه أن " عينية" نفقتهم "لا مبلغها" هي مدار دعواه هذه ، وأن الفصل في دستورية النص المطعون فيه يتحدد علي ضوئها ونطاق تطبيقها .

وحيث أن إنكار حق الصغار المطلق في اقتضاء نفقتهم تمكينا ، مردود أولا : بأن القاضي وأن يقدرها في ظل العمل بأحكام لائحة ترتيب المحاكم الشرعية والإجراءات المتعلقة بها الصادر بها المرسوم بقانون رقم 78 لسنه 1931 (المادتان 5، 6 منها ومذكرتهما الإيضاحية) مبلغا نقديا يشمل عناصرها جميعا – بنما فيها السكني ، إلا أن من المقرر في قضاء المحكمة الدستورية العليا ، أن أية قاعدة قانونية – ولو كان العمل قد استقر عليها أمدا – لا تحمل في ذاتها ما يعصمها عن العدول عنها ، وإبدالها بقاعدة جديدة لا تصادم حكما شرعيا قطعيا – في وروده ودلالته – وتكون في مضمونها أرفق بالعباد ، وأحفل بشئونهم ، وأكفل لمصالحهم الحقيقية التي تشرع الأحكام لتحقيقها وبما يلائمها ، وحده طريق الحق والعدل ، وهو خير من فساد عريض .

ومن ثم ساغ الاجتهاد في المسائل الاختلافية التي لا يجوز أن تكون أحكامها جامدة بما ينقض كمال الشريعة ومرونتها .

وليس الاجتهاد إلا جهدا عقليا يتوخى استنباط الأحكام الشرعية العملية من أدلتها التفصيلية ، وهو بذلك لا يجوز أن يكون تقليدا محضا للأولين ، أو افتراء علي كذبا بالتحليل أو التحريم في غير موضعيهما ، أو عزوفا عن النزول علي أحوال الناس والصالح عن أعرافهم .

وإعمال حكم العقل فيما لا نص فيه ، توصيلا لتقرير قواعد عملية يقتضيها عدل الله ورحمته بين عباده ، مرده أن هذه القواعد تسعها الشريعة الإسلامية ، إذ هي غير عباده منغلقة علي نفسها ، ولا تضفي قدسية علي أقوال أحد من الفقهاء في شأن من شئونها ، ولا تحول دون مراجعتها ، وتقييمها ، وإبدالها بغيرها .

فالآراء الاجتهادية ليس لها – في ذاتها – قوة ملزمة متعدية لغير القائمين بها ، ولا يجوز بالتالي اعتبارها شرعا متقررا لا يجوز أن ينقص ، وإلا كان ذلك نهيا عن التأمل والتبصر في دين الله تعالي ، وإنكار لحقيقة أن الخطأ محتمل في كل اجتهاد ، بل أن من الصحابة من تردد في الفتيا تهيبا . ومن ثم صح القول بأن اجتهاد أحد من الفقهاء ليس أحق بالاتباع من اجتهاد غيره . وربما كان أضعف الآراء سندا ، أكثرها ملاءمة للأوضاع المتغيرة ، ولو كلن مخالفا لأقوال استقر عليها العمل زمنا . ولئن جاز القول بأن الاجتهاد في الأحكام الظنية ، وربطها بمصالح الناس عن طريق الأدلة الشرعية – النقلية منها والعقلية – حق لأهل الاجتهاد ، فأولي أن يكون هذا الحق ثابتا لولي الأمر يستعين عليه – في كل مسألة بخصوصها وبما يناسبها – بأهل النظر في الشئون العامة ، وإخمادا للثائرة وبما التنازع والتناحر ويبطل الخصومة ، علي أن يكون مفهوما أن اجتهادات السابقين لا يجوز أن يكون مصدرا نهائيا أو مرجعا وحيدا لاستمداد الأحكام العملية منها ، بل يجوز لولي الأمر أن يشرع علي خلافها ، وأن ينظم شئون العباد في بيئة بذاتها تستقل بأوضاعها وظروفها الخاصة ، بما يرد الأمر المتنازع عليه إلي الله ورسوله ، مستلهما في ذلك حقيقة أن المصالح المعتبرة ، هي التي تكون مناسبة لمقاصد الشريعة متلاقية نعها ، وهي بعد مصالح لا تتناهى جزئياتها ، أو تنحصر تطبيقاتها ، ولكنها تتحدد – مضمونا ونطاقا – على ضوء أوضاعها المتغيرة .

وليس ذلك إلا إعمالا للمرونة التي تسعها الشريعة الإسلامية في أحكامها الفرعية والعملية المستجيبة بطبيعتها لتطور ، والتي ينافيها أن يتقيد ولي الأمر في شأنها بآراء بذاتها لا يريم عنها ، أو أن يعقد باجتهاد بصددها ، عند لحظة زمنية معينة ، تكون المصالح المعتبرة شرعا قد جاوزتها .

وتلك هي الشريعة الإسلامية في أصولها ومنابتها ، متطورة بالضرورة ، نابذة الجمود لا يتقيد الاجتهاد فيها – وفيما لا نص عليه – بغير ضوابطها الكلية ، وبما لا يعطل مقاصدها .

ومردود ثانيا : بأن كلمة النفقة عند إطلاقها ، تفيد انصرافها إلي مشتملاتها ما تقوم بها من طعام وكسوة وسكني ، أو هي – على حد قول الحنابلة – مؤنة الشخص خبزا وأدما وكسوة وسكنا وتوابعها ، باعتبارها من اللوائح الأصلية للمنفق عليه .

والأصل فيها أن تكون عينا ، فلا يصار حق الصغار بشأنها إلي ما يقابلها نقدا – باعتباره عوضها أو بدلها – إلا إذا كان استيفاء أصلها متعذرا .

وليس معروفا أن يكون إنفاق الوالد علي صغاره تمليكا معلوم القدر والصفة ، بل يتعين أن يكون تمكينا يعينهم علي أمر حوائجهم ليوفيها دون زيادة او نقصان .

وهذا الأصل قائم على الأخص في مجال العلائق الزوجية لقوله عليه الصلاة والسلام " أطعموهن مما تأكلون وأكسوهن مما تكتسون " ، وهو مقرر كذلك في الزكاة لوقوعها في عين أموالها لقوله عز وجل ، خذ من أموالهم صدقة وتزكيهم بها .

واستصحابا لهذا الأصل لا تخرج المطلقة كمن مسكنها طوال عدتها ، سواء كان طلاقها من زوجها رجعيا أم بائنا ، ذلك أن طلاقها رجعيا ، يعني أن علاقة الزوجية لا تزال قائمة ، وأن بقاءها في بيته قد يغريه بإرجاعها إليه ، استئنافا لحياتهما ، فإن كان طلاقها منه بائنا ، فإن مكثها في منزل الزوجية يكون استبراء لرحمها ، ولا استثناء من ذلك في الحالتين ، إلا أن تأتي عملا فاشلا .

وقد أحال اله تعالي المؤمنين في كفأراتهم إلي عاداتهم قائلا "فإطعام عشرة مساكين من أوسط ما تطعمون أهليكم أو كسوتهم " .

متى كان ذلك ، وكان الحق هو الحسن شرعا ، والباطل هو القبيح شرعا ، فإن تقرير حق الصغار في نفقتهم من خلال إبدال مبلغها بعينيها ، لا يكون التواء عن الشرع ، ولا ضلالا يقابل الحق ويضاده .

ومردود ثالثا : بأن الصحابة والتابعين والأئمة المجتهدين ، كثيرا ما قرروا أحكاما متوخين بها مطلق مصالح العباد جلبا لنفعهم ، أو دفعا لضررهم ، أو رفعا للحرج عنهم ، لاعتبار أن مصالحهم هذه لا تنحصر جزئياتها ، أنها تتطور على ضوء مجتمعاتهم وليس ثمة دليل شرعي علي اعتبارها أو إلغائها .

وإذ لم يعد للنفوس – من ذاتها – زاجر يردعها عن إنكار حق الصغار في نفقاتهم أو المطل في أدائها- فيما إذا كان قدرها محددا مبلغا من النقود – مما قد يحمل حاضنتهم علي التردد بهم علي ذويها يقبلونهم على مضض ، أو يصدونهم ، يضيقون بهم ذرعا ، أو يعرضون عنهم ، بما يهدد حياتهم وعقولهم وأعراضهم ، فقد بات حقا وواجبا . أن يتدخل المشرع لرد ما قدره ظلما بينا ، وأن يعيد تنظيم الحقوق بين أطرافهم مبينا طرق اقتضائها ، مستلهما أن الأصل في الضرر أن يزال فلا يتفاقم ، وأن الضرر لا يكون قديما ، فلا يتقادم ، وأن القرابة القريبة ينبغي وصلها ، والقبول بأهون الشرين في مجالها توقيا لأعظمها .

ومن ثم قدر المشرع – بالنص المطعون فيه – أن ينقل حق هؤلاء الصغار من نفقة يفرضها القاضي مبلغا من النقود ، إلي عين محقق وجودها ، هي تلك التي كانوا يشغلونها مع أبويهم قبل طلاق أمهم ، ليظل حقهم متصلا بها لا يفارقونها ، إلا إذا بوأهم مسكنا مناسبا بديلا عنها .

ولا منافاة في ذلك للشريعة الإسلامية سواء في مبادئها الكلية أو مقاصدها النهائية ، بل هو أكفل لدعم التراحم والتواصل بين أفراد الأسرة الواحدة ، بما يراعي جوهر علاقتهم بعضهم ببعض ، فلا يقوض بنيانها .

ومردود رابعا : بأن ما قرره المدعي من أن المطلق يتعذر عليه أن يوفر سكنا لصغاره وحاضنتهم إزاء حدة أزمة الإسكان ، وعمق تداعيها ، يعني أن تقدير نفقتهم مبلغا من النقود مشتملا علي سكناهم ، لن يكون كافيا لتهيئتها ، إذ لو كان بوسعهم استيفاء حقهم من السكني من خلال أجر مسكن يحصلون من أبيهم ، لكان الاعتراض علي عينية نفقتهم لغوا .

وحيث أن عينية النفقة علي ما تقدم ، لا تفيد لزوما انتفاء القيود اللازمة لضبطها ولا تحول بالتالي دون مباشرة المحكمة الدستورية العليا لرقابتها القضائية في شأن مضمون الحقوق التي خولها النص المطعون فيه لصغار المطلق وحاضنتهم ، للفصل في اتفاقها مع الدستور ، أو خروجها عليه .

وحيث أن الفقرتين الأولى والثانية من النص المطعون فيه ، صريحتان في استقلال الصغار مع حاضنتهم بمسكن الزوجية . فيما إذا تقاعس المطلق عن أي يعد لهم مسكنا ملائما يضمهم جميعا .

بيد أن رابط هاتين الفقرتين ببعضها ، يدل علي تبنيها تمييزا تحكميا بين فئتين من المطلقتين : ذلك أنه بينما تلتزم إحداهما – إذا مسكن الزوجية مؤجرا – أن توفر لصغارها من مطلقاتهم – مع حاضنتهم – مسكنا مناسبا خلال فترة زمنية لا تجاوز علي الإطلاق عدة مطلقاتهم ، وإلا ظل الصغار من دون أبيهم شاغلين مسكن الزوجية ، لا يخرجون منه إلا بعد انتهاء مدة حاضنتهم بأكملها ، فإن أخراهما – التي يكون مسكنها هذا غير مؤجر – يكفيها أن يوفر لصغارها مه حاضنتهم مسكنا مناسبا يفيئون إليه ، ولو كان ذلك بعد انتهاء عدة مطلقاتهم ، لا يتقيدون في ذلك بزمن معين .

وحيث أن الأصل في كل تنظيم تشريعي أن يكون منطويا علي تقسيم . أو تصنيف أو تمييز من خلال الأعباء التي يلقها علي البعض ، أو عن طريق المزايا ، أو الحقوق التي يكفلها لفئة دون غيرها ، إلا أن اتفاق هذا التنظيم مع أحكام الدستور ، يفترض إلا تنفصل النصوص القانونية التي نظم بها المشرع موضوعا محددا ، عن أهدافها ، ليكون اتصال الأغراض التي توخاها ، بالوسائل إليها ، منطقيا ، وليس واهيا أو واهنا بما يخل بالأسس الموضوعية التي تقوم عليها التمييز المبرر دستوريا .

ومرد ذلك ، أن المشرع لا ينظم موضوعا معينا تنظيما ، مجردا أو نظريا ، بل يتغيا بلوغ أغراض بعينها ، وتعكس مشروعيتها إطارا لمصلحة عامة لها اعتبارها ، يقوم عليها هذا التنظيم ، متخذا من القواعد القانونية التي أقرها مدخلا لها ، فإذا انقطع اتصال هذه القواعد بأهدافها ، كان التمييز بين المواطنين في مجال تطبيقها ، تحكميا ، ومنهما عنه بنص المادة 40 من الدستور .

وحيث أنه متي كان ذلك ، وكان ما قرره النص المطعون فيه من تمييز بين فئتين من المطلقين ، لا يعدو أن يكون تقسيما تشريعيا لا يقيم علاقة منطقية بين الأسس التي يقوم عليها والنتائج التي ربطها المشرع بها ، بل توخي هذا التمييز – وعلي ما يبين من مضبطة الجلسة الثامنة والتسعين لمجلس الشعب المعقودة في أول يوليو 1985 – فرض قيود واقعية علي الطلاق ، كي لا يكون إسرافا ، فجاء بذلك نافيا لكل علاقة مفهومة بين طبيعية الرابطة القانونية التي ارتبط بها المطلق في شأن مسكن الزوجية – أجاز كانت ، أم إعادة ، أم ملكا ، أم انتفاعا ، أم غير ذلك من العلائق القانونية – وبين التزام هذا المطلق بأن يوفر لصغاره وحاضنتهم مسكنا مناسبا يأويهم كبديل عن مسكن الزوجية ، ذلك أن حق الصغار وحاضنتهم ليس متعلقا بعين المكان الذي كان يظلهم مع أبوهم قبل الطلاق ، بل يقوم حقهم منحصرا في مكان يهجعون إليه ، يكون مناسبا شرعا لأمثالهم فلا يكون إعداده مقيدا بزمن معين .

وإذ كان تنظيم الحقوق لا يجوز لغير مصلحة واضحة يقوم الدليل علي اعتبارها وكان غير المتصور أن يكون أمر المطلق رهقا سواء من خلال تنظيم تشريعي جائز أو عن طريق إساءة الصغار – أو حاضنتهم – استعمال حقهم في النفقة إضرارا بأبيهم ، كان من المقرر أن مسكنا مناسبا يتهيأ لهم من أبيهم سواء قبل انتهاء عدة مطلقته أو بعدها ، هو ما تقوم به مصلحتهم في النفقة التي لا يجوز علي الإطلاق بما إذا كان مسكن الزوجية مؤجرا أو غير مؤجر ، إذ لا شأن لذلك بحق الصغار في نفقتهم ، ولا هو من مقاصدها .

متي كان ما تقدم ، وكان الآباء المطلقون – في علاقاتهم بأبنائهم – تتماثل مراكزهم القانونية فيما بين بعضهم البعض ، وكان النص المطعون فيه ، قد ميز بينهم – في نطاق هذه العلائق – بأن حد من حقوقهم في إعداد مكان لسكني صغارهم إذا كان مسكن الزوجية مؤجرا ، مع بسطها أن كان غير مؤجر ، فإن هذا التمييز لا يكون منطقيا بالتالي علي غير أساس موضوعية ، ومنهيا عنه دستوريا ، ذلك أن أشكال التمييز التي يناهضها مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون ، وأن تعذر حصرها ، إلا أن قوامها كل تفرقة ، أو تقييد ، أو تفضيل ، أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق التي كفلها الدستور ، أو القانون ، أو كلاهما ، بما في ذلك تلك التي ترعي بنيان الأسرة ، ولا تفرقها ، وتصون قيمها وترسيها علي دعائم من الخلق والدين ، وضمانا لتراحمها وتناصفها .

وحيث أن النص المطعون فيه – فوق هذا – يتمحض إعناتا بالمطلق ، وتكليفا بما لا يطاق من جهتين .

أولاهما : أن عموم عباراته وإطلاقها من كل قيد ، وكذلك الأعمال التحضيرية التي تكشف عنها مضبطة الجلسة الثامنة والتسعين لمجلس الشعب - المعقودة في أول يوليو 1985 - تدل جميعها علي أن ما توخاه المشرع بالنص المطعون فيه ، هو أن يوفر الأب لصغاره من مطلقته لحاضنتهم ، ومسكنا ملائما ، وإلا استمروا من دونه شاغلين مسكن الزوجية ، ولو كان لهؤلاء الصغار مال يكفيهم للإنفاق عليهم .

فقد رفض مجلس الشعب اقتراحا مقدما من أحد أعضائه مؤداه أن تهيئة مسكن للصغار من أبيهم بعد الطلاق أمهم ، ينبغي أن يكون مقيدا بالا يكون لحاضنتهم مسكن يخصها ، ولا لصغاره مال ينفقون منه علي سكناهم .

وقيل تبريرا لهذا الرفض ، أن أباهم يقوم الآن بالإنفاق عليهم ، ولو ورثوا عن بعض أقاربهم ، أو تلقوا عن أمهم ، مالا .

وإذ كان الأصل المقرر شرعا أن مؤنه الحضانة تكون في مال المحضون ، فإن لم يكن للمحضون مال ، فعلي من تلزمه نفقته ، وكان هذا الأصل مرددا بنص الفقرة الأولي من المادة 18 مكررا ثانيا من المرسوم بقانون رقم 25 لسنه 1929 – المشار إليه – التي تقضي بأنه إذا لم يكن للصغير مال فنفقته ، علي أبيه ، وكان حق الصغار في الإنفاق عليهم ، يتوخى أحياهم ، وليس حقا لحاضنتهم عوضا عن احتباسها لشئونهم ، وكان الأصل في نفقتهم أنهم عاجزون عن تحصيل حوائجهم ، وأن استيفاءهم لها بقدر كفايتهم يعد معروفا ، وأن تأسيسها علي حاجتهم ، يثبتها علي أبيهم ، حتى مع اختلافهم دينا ، وكان استواء آباء الصغار مع أمهاتهم في الأولاد ، لا يسقط نفقتهم عن آبائهم ، بل ينفردون بها ، إلا أن حق طلبها مقيدا دوما بأن يكون تحصيلها حائلا دون هلاكهم ، أو ضياعهم . ولا كذلك أن يكون للصغير فضل من المال ، ذلك أن الإنفاق عليهم من مال غير لا يكون 'لا تفضلا فلا تكون نفقته واجبا علي أحد ، ولا يجوز طلبهم بالتالي شرعا من أبيه طلبا لازمه يحتم أداءها ، فقد انتفي موجبها ، ولم يعد اقتضاؤها ضرورة يختل بفواتها نظام الحياة .

ولئن جاز القول بأن الأبوين قد يفيضان بأموالهما علي أبنائهم ، صونا لأموالهم التي بين أيديهن ما قد يبددها أو ينتقص منها ، إلا أن حدبهما علي أبنائهم بما فطرا عليه ، لا ينفض قاعدة شرعية أو ينحيها ويبدلها بغيرها ، بل تظل في أموالهم بقدر كفايتهم .

ثانيهما : أنه وأن كان الأصل أن سكني الصغار – عينا – حق ، وأنها جزء من نفقتهم بمدلولها لغة وعرفا ، وكان النص المطعون فيه يكلفها للصغار من مال أبيهم ، ولو كان لحاضنتهم مسكن تقيم فيه – وينقلون إليه تبعا لها – فإن يكون بذلك مرهقا- ودون مقتض – من يطلقون زوجاتهم – ولو كان الطلاق لضرورة لها موردها شرعا ، مفضيا إلي وقوعهم كارهين في الحرج ، ليكون إعناتهم منافيا للحق والعدل ، ومشقتهم بديلا عن التيسير عليهم ، ليقترن الطلاق بالبأساء والضراء التي لا مخرج منها .

وما لذلك تشرع الأحكام العملية التي ينبغي أن تستقيم بها شئون العباد ومصالحهم ، وإذ لا يجوز أن يكون عبؤها فادحا من خلال تكليفاتها ، ولا مضمونها عتوا مجافيا لرحمة فتح الله تعالي أبوابها للمؤمنين ، بل هونا وقواما وهو ما عبر عنه أبن عابدين في حاشيته "رد المختار علي الدر المختار " التي أورد فيها أن أبا حفص حين سئل عمن لها إمساك الولد وليس لها مسكن ، وأفاد بأن علي أبيهم سكناهما جميعا ، وهو ما يعني عند – بن عابدين – أن الصغار لا يحتاجون إلي مسكن أبيهم ، إذا كان لحاضنتهم مسكن تقيم فيه يأويها مع المحضونين ، ليكون انتقالهم معها أرفق بالجانبين ، وأوفق لمصالحهم ، ومن ثم ينبغي أن يكون عليه العمل .

وحيث أنه متى كان ما تقدم ، وكان ما قرره أبو حفص مما تقدم – وكذلك من خروج عليه – لا يعدو أن يكون اجتهادا ، وكان الاجتهاد في المسائل الخلافية ممكنا عقلا ، ولازما ديانة ومفتوحا بالتالي ، فلا يصدر اجتهاد اجتهادا ، ولا يقابل اجتهاد على صعيد المسائل التي تنظم الأسرة بغيره ، إلا علي ضوء أوضاعها وأعرافها ، وبما لا يناقض كمال الشريعة ، أو يخل بروح منهاجها ، وكان ما ذهب إليه البعض من أنه اختار ولي الأمر رأيا في المسائل الخلافية ، فإنه يترجح ، مردود بأن الترجيح عند الخيار بين أمرين ، لا يكون إلا باتباع أيسرهما ما لم يكن أثما ، فلا يشرع ولي الأمر حكما يضيق علي الناس ، أو يرهقهم من أمرهم عسرا ، لتكون معيشتهم ضنكا وعوجا ، بل يتعين أن يكون بصيرا بشئونهم بما يصلحها ، فلا يظلمون شيئا ، وكان من المقرر أن سكني صغار المطلق ضرورة ينبغي أن تقدر بقدرها ، وكان ثابتا

كذلك أن مقاصد الخلق جلب منافعهم ودفع المضار عنهم ، وأن صلاحهم في تحصيل مقاصدهم ، فلا يكون بعضهم علي بعض عتيا ، ولا تكون أفعالهم ضراوة فيما بينهم ، وكان حقا قوله عليه السلام " ما نهيتكم عنه فاجتنبوه ، وما أمرتكم به فأتوا منه ما استطعتم " وكانت الحنفية السمحة هي مدار الدعوة التي قام بتبليغها إلي الناس جميعهم " وما أرسلناك إلا رحمة للعاملين " وكان اقتضاء الصغار مسكنا من أبيهم - مع إمكان إيوائهم في مسكن لحاضنتهم تسكنه فعلا - مؤجر- ليكون لهم مهادا ، وليس تعلقا بما يكون واجبا علي أبيهم ، ولا اجتنابا من جهتهم لشر يتناهون عنه ، بل إعراضا عما ينبغي أن يكون عليه المؤمنون من المسامحة واللين ، فقد تعين ألا يكون دينهم إرهاقا لعلاقتهم ببعض ، ولا مقيما عوائق تتعقد دوربها وتنغلق مسالكهم إليها ، ليكون لهم مخرجا من حرجهم ، فلا يقترن - ظلما أو هما - بما بأتون أو يدعون مصداقا لقوله تعالي "ما يريد الله ليجعل عليكم في الدين من حرج " وما جعل الله عليكم في الدين من حرج" " يريد اللهم بكم اليسر ولا يريد بكم العسر" " يريد الله أن يخفف عنكم وخلق الإنسان ضعيفا" .

متى كان ذلك ، وكان القرآن فصلاً لا هزلاً ، وكان اختصاص صغار المطلق من مطلقته - مع حاضنتهم - بمسكن الزوجية مع وجود مسكن لهم تقيم فيه ، وهو ما يقع بوجه خاص إذا لم تكن حاضنتهم هي المطلقة نفسها ، بل أمها أو أختها أو خالتها - يعني أن حاضنتهم هذه - وقد تهيأ مسكن لها مع زوجها - أما أن تنتقل هؤلاء إلي مسكن المحضونين نابذه مسكنها لمر انعقد عليه عزمها ، وأما أن تتردد بين مسكنها ومسكنهم ، فلا تمنحهم كل اهتمامها ، ولا توفر لحاضنتهم متطلباتها من التعهد والصون والتقويم ، وأما أن تقيم مع محضونيها - من دون أسرتها - ليتصدع بنيانها . ولا يعدو ذلك كله أن يكون عبثا توخي دون مقتض - وعلي ما جاء بمضبطة مجلس الشعب - فرض قيود واقعية علي الطلاق لا يجوز شرعا .

وحيث أنه متي كان ما تقدم ، فقد تعين أن يكون النص المطعون فيه مقيدا ، فلا يكون مسكن الزوجية مقرا للمحضونين ، إذا كان لحاضنتهم مسكن يأويهم ، تقيم هي فيه ، وليس لازما أن يكون مملوكا ، ذلك أن حق الصغار في السكني من مسكن أبيهم إلي مسكن حاضنتهم ، أيا كان شكل العلاقة القانونية التي ترتبط بها في شأن هذه العين ، ودون إخلال بحقها في أن تقتضي لها وللصغار أجر مسكن مناسب ، باعتباره من مؤنتهم .

وحيث أن النص المطعون فيه – محددا نطاقا في الحدود التي خلص إليها قضاء المحكمة الدستورية العليا على النحو المتقدم – لا يعطل الحق في الطلاق ، ذلك أنه كفل لصغار المطلق – وحاضنتهم – حقوقا تقتضيها الضرورة ، وبقدرها ، لتكون نفقتهم كافلة لمقوماتها ، لا تنقص من مشتملاتها ، ولا يكون جريان آثارها وإنفاذ الحقوق المتعلقة بها متراخيا .

ووقوعها في الحدود التي يقتضيها الشرع ، ينفي تعويقها الطلاق أو إهدارها الحق فيه ، لأمرين : أولهما أن الأصل في الحقوق التي يأذن المشرع بممارستها ، أو يبين أسسها ، أنها تتكامل فيما بينهما ولا تتآكل ، بل تعمل جميعها في إطار وحدة عضوية تتلاقى توجهاتها ، وتتوافق مصالحها . ثانيهما : أن الطلاق كان دائما ملاذا نهائيا للرجل ، ولا يلجأ إليه باعتباره بابا للرحمة في مجال علاقة زوجية غدا صدعها غائرا عميقا .

ولم يكن مطلقا بغيا من الرجل علي المرأة لقوله تعالى : " فإن أطعنكم فلا تبغوا عليهن سبيلا " ، فلا يكون الفراق بين الزوجين ظلما أو حمقا ، بل معروفا وانتصافا (لا ينال من الحقوق التي جر إليها) ولا يسقط عن المطلق تبعاتها . تلك هي الشريعة الإسلامية قوامها العدل والرحمة ، وجوهريا دعوة إلي البر والإحسان لا تتناهى . ومما يناقض وسطيتها أن يكون الصغار ضحايا لنزق آبائهم ، يمنعونهم ما يستحقون .

وحيث أن ما قرره المدعي من أن المطلق – إذ ما كان مالكا قانونا لمسكن الزوجية – إن اختصاص صغاره من مطلقته بهذا المسكن من دونه ، إنما يجرد ملكيته من بعض عناصرها ، إخلالا بالحماية التي كفلها الدستور لها بالمادة 34 ، مردود : بأن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة ، لم تعد حقا مطلقا ، ولا هي عصيبة علي التنظيم التشريعي . وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها . ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكما ، بل تمليها طبيعية طبقا الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة علي ضوء واقع اجتماعي معين ، في بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها

وفي إطار هذه الدائرة ، وتقيدا بتخومها ، يفاصل المشرع بين البدائل ، ويرجح علي ضوء الموازنة التي يجريها ، ما يراه من الصالح أجدر بالحماية ، وأولي بالرعاية وفقا لأحكام الدستور ، مستهديا في ذلك بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة بذاتها من مراحل تطورها ، بمراعاة أن القيود التي يفرضها الدستور علي حق الملكية للحد من إطلاقها ، لا تعتبر مقصودة بذاتها ، بل غايتها خير الفرد والجماعة .

ولا تعارض في الشريعة الإسلامية في مبادئها الكلية ما تقدم ذلك أن الأصل أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالي ، أنشأها وبسطها ، وإليه معادها ومرجعها ، ومستخلفا فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض ، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من الأموال لا يبدونها أو يستخدمونها إضرارا . يقول تعالي : " وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه " . وليس ذلك إلا نهيا عن الولوغ في الباطل . وتكليفا لولي الأمر بأن يعمل علي تنظميها بما يحقق المقاصد الشرعية المتوخاة منها ، وهي مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وأدارتها عبثا أو عدوانا ، أو متخذا طرائق تناقص مصالح الجماعة أو تخل بحقوق للغير أولي بالاعتبار . وكان لولي المر بالتالي أن يعمل علي دفع الضرر قدر الإمكان ، وأن يحول دون الإضرار إذا كان ثارا محضا يزيد من اضرر ولا يفيد إلا توسيع الدائرة التي يمتد إليها ، وأن يرد كذلك الضرر البين الفاحش .

وحيث أنه متي كان ما تقدم ، وكان اختصاص صغار المطلق بمسكن الزوجية ، مقيدا بتراخي في أن يوفر لهم مسكنا مناسبا يكون بديلا عنه ، فإن استقلالهم به يغدو متصلا بنفقتهم ، مترتبا علي الإخلال بإيفائها ، بعد أن غض أبوهم بصره عن إحياء صغاره ، ليكون استمرارهم في شغل مسكن الزوجية ، عائدا في مصدره المباشر إلي نص القانون ، وعلي ضوء الموازنة التي أجراها المشرع بين مصلحة المطلق في أن يظل مقيما بهذا المسكن من دون صغاره ، مصلحتهم في البقاء فيه من دونه ، مرجحا – في نطاق سلطته التقديرية في مجال تنظيم الحقوق – ثانيتهما ، باعتبار أن تفويتها يلحق بصغاره مضارا لا حد لها – ولأن الأضرار حين تتزاحم ، فإن اختيار أهونها دفعا لأعظمها خطرا وأفدحها أثرا ، يكون لازما ، واقعا فيه نطاق الوظيفة الاجتماعية للملكية ، التي يحد ولي الأمر إطارها وتوجهاتها .

وحيث أن إعمال الفقرة الثالثة من النص المطعون فيه – محدد إطاره علي ضوء قضاء المحكمة الدستورية العليا – يفترض أن المطلق قد تراخي عن أن يعد مسكنا مناسبا لصغاره من مطلقته ، ورغم قيام الدليل علي أنهم لا يملكون مالا حاضرا يدبرون منه سكناهم ، وليس لحاضنتهم مسكن تقيم فيه ويأويهم تبعا لها – فإن اختصاصهم – من دون أبيهم – بمسكن الزوجية ، يكون لازما .

وحيث أن البين من الإعمال التحضيرية لهذه الفقرة – حسبما تضمنتها مضبطة الجلسة الثامنة والتسعين لمجلس الشعب المعقودة في أول يوليو 1985 – أن حكمها لم يكن واردا في مشروع القانون المعروض بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية ، وإنما اقتراحها أحد أعضاء هذا المجلس تخييرا للحاضنة بين الاستقلال مع الصغار بمسكن الزوجية ، ويبين أن يقدر القاضي لها وللمحضونين أجر مسكن مناسب ، وكان ذلك من المشرع وبحسبان أنها قد تؤثر الانتقال مع الصغار إلي ذويها طلبا لملاذهم وعونهم ، وقد يكون لها مسكنها ويرحها أن تظل فيه ، بافتراض أن انتقالها منه إلي مسكن الزوجية قد يؤذيها أو يرهقها ،

وقد يروعها – بما يفوض سكينتها وصفاء نفسها – فيما إذا كلن أهل المطلق أولو بأس شديد ، فلا تخلص – إزاء اضطرابها – لمحضونيها ، ولا تمنحهم من اهتمامها ما يستحقون ، ولا تعينهم علي قضاء حوائجهم بما يكفيها ، فإن اختيارها أحد هذين البلدين – مسكن الزوجية أو أجر مسكن مناسب للمحضونين ولها – لا يكون مناقضا أحكام الدستور – ومن بينها مادته الثانية – باعتباره مقررا لمصلحة لها اعتبارها ، وإهمالها يلحق ضرر بها وبمحضونيها .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعد الدستورية المادة 18 مكررا ثالثا – المضافة بالقانون رقم 100 لسنه 1985 بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية – إلي المرسوم بقانون رقم 25 لسنه 1929 الخاص ببعض الأحوال الشخصية ، فيما نصت عليه وتضمنته من :

أولا : إلزامها المطلق بتهيئة مسكن مناسب لصغاره من مطلقته وحاضنتهم ولو كان لهم مال حاضر يكفي لسكناهم ، أو كان لحاضنتهم مسكن تقيم فيه ، مؤجرا كان أم غير مؤجر .

ثانيا :تقييدها حق المطلق – إذا كان مسكن الزوجية مؤجرا – بأن يكون إعداده مسكنا مناسبا لصغاره من مطلقته وحاضنتهم ، واقعا خلال فترة زمنية لا يتعداها ، نهايتها عدة مطلقته .

ألزمت الحكومة المصروفات ومائة جنيه مقابل أتعاب محاماة .

(قضت الدستورية العليا رقم 5 سنه 8ق جلسة 1/6/ 1996) .

لا يشترط اقتران الإقامة السابقة للوفاة أو الترك بمدة معينة :

ذلك أنه وعلى ما يبين من نص المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 ، فإن أفراد هذه الطائفة يستفيدون من ميزة الامتداد القانوني متي كانوا مقيمين مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة في العين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك دون تحديد لمدة هذه الإقامة لكن يشترط أن تكون الإقامة مستقرة ، ومن ثم فالانقطاع العارض ، الذي لا يفيد بذاته إدارة التخلي ، تتوافر به الإقامة المشروطة للامتداد ، على أن تكون إقامة بمعناها المتقدم وليس مجرد سكن أو تواجد ، وأن تكون مدتها معقولة حسبما تقدره محكمة الموضوع التي تستخلصها من الأمارات الدالة عليها حسب ظروف كل دعوى وملابساتها . (الدكتور أحمد أبو الوفا والمستشار عبد الحميد عمران – المرجع السابق)

ولا يشترط أن تكون الإقامة قد بدأت مستقرة أو أن تتوافر إقامة لاحقة بعد تحقق الامتداد :

فيكفي لتمتع أي من زوج المستأجر أو أولاده أو والديه المقيمون معه وقت الوفاة أو الترك أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها ، بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وأن الإقامة التي يعتد بها لامتداد اعقد هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه السكن دون اشتراط إقامة لاحقه .

ولا عبرة بالباعث على الإقامة – فقد يكون الباعث على الإقامة المستقرة حاجة المقيم الشخصية والمباشرة إلي المكان ، كما قد يكون الباعث علي نبه الاستقرار في المكان القيام برعاية المستأجر الأصلي الذي يجب علي المقيم البر به ورعايته ، والعبرة في وصف الإقامة بالاستقرار هي ثبوت الإقامة بهذا القصد أيا ما كان الباعث عليها . (عبد الحميد عمران – المرجع السابق)

ثانيا : امتداد عقد الإيجار لصالح الزوج :

لفظ زوجه الوارد بالمادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 يشمل كل من الزوج والزوجة معا كما سبق القول .

وعلى ذلك إذا توفيت الزوجة المستأجرة الأصلية وكان تقييم معها زوجها في العين المؤجرة فإنه يستفيد بميزة الامتداد القانوني في حالة توافر شروط الامتداد القانوني في حقه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر في قضاء هذه المحكمة ، أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني بعهد وفاة المستأجرة في ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنه 1947 ، أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد ، سواء من الورثة أو من غيرهم مقيمين عادة مع المستأجرة الأصلي عند وفاته .

وإذا كان الطاعن (المالك) لا يمارى في إقامة المطعون عليها الثالثة (ابنه المستأجر الأصلي المستفيدة من الامتداد) مع والداها (المستأجر الأصلي) عند وفاته ، واستمرارها في البقاء بها بعده .

وكان لعقد الإيجار طابع عائلي وجماعي لا ينشد منه المنتفع بالعين سواء كانوا مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية ، استهدافا لحماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان المستفلحة - مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ولمن يقع عليه عبّ إيوائهم قانونا أو أدبيا ، فإن لإقامة المطعون عليه الرابع (زوج الابنة المستفيدة) مع زوجته المطعون عليها الثالثة ، وانتفاعه بالسكني في جزء من شقة النزاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها في استمرارها في شغلها طالما بقيت هي فيه .

ومن ثم فإن تكييف الحكم المطعون فيه لإقامة المطعون عليه الرابع بأنه إيواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتذرع بأن الزوج وليس الزوجة هو الذي تفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية ، لأن هذا الجدل فضلا عن خروجه عن نطاق الدعوى الماثلة للمتصل سببها بالتأجير من الباطن ،فإن إقامة الزوج في منزل أسرة زوجته لا يتنافى البتة – حسبما قرر الحكم – مع أحكام قوانين الأحوال الشخصية "(نقض مدني جلسة 1978/5/31 مجموعة أحكام محكمة النقض 29-1-1373-266) .

وقضت أيضا محكمة النقض بأن : إذا كان إقامة المطعون عليه الثاني زوج الابنة (ابنة المستأجر) بالعين وانتفاعه بسكناها ، هو انتفاع متفرع عن حق زوجته تابع لها في استمرار شغلها مادامت بقيت هي فيها ، بعد ترك والدها المسكن ، اعتبارا بأن لعقد الإيجار – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – طابعا عائليا وجماعيا لا ينشد منه المنتفع بالعين ، سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية ، مجرد السكني بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ، الأمر الذي ينفي اعتبار الوضع حالة تأجير من الباطن أو تنازل عن الإيجار بالنسبة للمطعون عليه الثاني "(نقض مدني جلسة 1978/12/20 مجموعة أحكام محكمة النقض 29-2-1972-384) .

وإذا طلق الزوج الزوجة فقد صفه الزوجية وأصبح ليس له الحق في الإقامة بمسكن الزوجية .

ويجب أن نلاحظ أيضا بأن الزوج غير ملزم بأجرة العين المؤجرة طالما أنه كان مقيما بالعين المؤجرة مع المستأجرة الأصلية زوجته التي كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما أنه لم ينفرد بشغل الشقة بأي سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان الواقع في الدعوى أن عقد الإيجار عين النزاع أبرم في 1967/9/16 بين الطاعنة وبين ابنتها التي كانت زوجة للطاعن آنذاك ، وأن المؤجرة استصدرت حكما في الدعوى رقم 10977 لسنة1970 مدني مستعجل القاهرة ، قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة ، لتخلفها في سداد الأجرة من أول يناير 1968 ، ولتضمن عقد الإيجار الشرط الصريح الفاسخ .

وكان الحكم قد نفذ بإخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذي كان يقيم معها في 1971/4/12 ، فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع ، طالما أنه كان مقيما بها مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية التي كانت تربطهما خلال فترة المطالب بأجرتها ، وطالما لم ينفرد بشغل الشقة بأي سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها ، هو النتيجة التي تتفق والتطبيق الصحيح للقانون"(نقض مدني جلسة 1978/2/29 مجموعة أحكام محكمة النقض 29-1-100-179) .

ونخلص مما سبق بأن الزوج يخضع لذات الشروط التي تخضع لها زوجته في حالة امتداد عقد الإيجار لصالحة باعتبار أن زوجته مستأجرة أصلية .

ثالثا : امتداد عقد الإيجار لصالح الأولاد

تنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجرة والمستأجر علي أنه :

" لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .... ".

وعلى ذلك فلفظ الأولاد والواردة بالنص تشمل الولد والبنت أي الذكر والأنثى .

وتطبيقا لهذا النص يستفيد الأولاد من امتداد عقد الإيجار لصالحهم إذا توافرت شروط الامتداد القانوني في حقهم .

ويمتد عقد الإيجار لصالح الابن أو الابنة شريطة أن يكون عقد الإيجار مازال قائما الترك :

وقد قضت محكمة النقض بأن : امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدون بعد ترك المستأجر للعين المؤجرة شرطه . أن يكون العقد مازال قائما وقت الترك ولم يفسخ قضاء أو رضاء .(الطعن رقم 318 لسنه 65ق - جلسة 2001/3/15) ، الطعن رقم 542 لسنه 59ق - جلسة 1993/12/5) .

إقامة الابنة مع شقيقها بسبب عارض مؤقت لا يعني تخليا عن إقامتها مع والدها

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعنة بإقامتها بعين النزاع مع والدها - المستأجر الأصلي - حتى وفاته وأن إقامتها بمسكن شقيقها لم يكن تخليا عنها بل سبب عارض مؤقت . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الطاعنة بإثبات العلاقة الايجارية دون أن يعرض لهذا الدفاع قصور ." (الطعن رقم 2762 لسنه 69ق - جلسة 2001/3/19 ، الطعن رقم 299 لسنه 66ق - جلسة 1997/6/11 ، الطعن رقم 157 لسنه 62ق - جلسة 1996/3/27) .

وقد قضت محكمة النقض بالنسبة للإقامة العارضة بأن : عقد الإيجار ، عدم انتهائه بوفاة المستأجرة الأصلي أو تركه العين المؤجرة ، استمراره لصالح المستفيدين . م 1/29ق 49 لسنه 1977 . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موفقا لا تدع ظروف في انصراف قصده إليه.(الطعن رقم 1551 لسنه 65ق - جلسة 2001/6/3، الطعنان رقما 817، 760 لسنه 68ق - جلسة 1999/5/26 ، الطعن رقم 2580 لسنه 65ق - جلسة 1996/3/6) وبأنه "وفاة المستأجر أو تركه للعين ، امتداد عقد الإيجار الصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك ، الانقطاع العارض عن الإقامة لا يحول دون توافرها "(الطعن رقم 3439 لسنه 62ق -جلسة /2001/5 ، الطعن رقم 401 لسنه 61ق - جلسة 2000/12/21 ، الطعن رقم 3829 لسنه 64ق - جلسة 1991/1/28).

لا يشترط في الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار مدة معينة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : امتداد وعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو أولاده أو والديه . م1/29ق 49 لسنة 1977 .مناطه . إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها .(الطعن رقم 178 لسنه 70ق جلسة 2001/3/19). وبأنه" امتداد عقد إيجار الأب لابنه . شرطه . الإقامة معه وقت الترك دون اشتراط مدة عام . المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 والمادة 21 من القانون 52 لسنه 1969"(الطعن رقم 265 لسنه 49ق نقض مدني جلسة 1985/5/29).

وقضت أيضا بأن :مؤدى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجرين ، أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ، وإنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده وأيا كانت بدايتها ، بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك . وكان يكفي لترتيب هذا الأثر ، أن يكون من شرع امتداد العقد لصالحه ، قد أقام في العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها "(نقض مدني جلسة 1980/3/26 مجموعة أحكام محكمة النقض 31-1-926-182) .

الترك الذي لا يبيح امتداد عقد الإيجار للابن :

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده الثاني أستأجر شقة النزاع لسكني والدته كما استأجر شقة أخرى بذات المدينة لسكناه وأسرته وأن الترك لابنه المطعون ضده الأول تحقق في الشقة الأخيرة بإقرار المطعون ضدهما في مذكراتهما ، قضاء الحكم المطعون فيه باستمرار العلاقة الايجارية بين المطعون ضده الأول وبين الطاعنين عن شقة النزاع استنادا لأقوال أحد شهوده التي تخالف الثابت بإقرار المطعون ضدهما ، فساد وقصور .(الطعن رقم 2660 لسنه 65ق – جلسة 2001/4/11).

إقامة البنت مع والدها أو والدتها منذ بدء الإجارة حتى الوفاة يترتب عليه امتداد عقد الإيجار :

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعنة بأن المتعاقد الحقيقي عن العين محل النزاع هو والدها الذي كان يعمل خارج البلاد وأنها كانت تقيم بها منذ بدء الإجازة وحتى وفاته وطلبها إحالة الدعوى إلي الخارج لإثبات ذلك . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء مغفلا ذلك الدفاع قصور . (الطعن رقم 1563 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/23).

مؤدى نص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 ، عدم انتهاء عقد إيجار المسكن عند وفاته المستأجر ، وبقائه ساريا لصالح أولاده ، ماداموا مقيمين بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة .

ولما كان الحكم المطعون فيه بعد أن استخلص من عناصر الدعوى استخلاصا سائغا ، إقامة المطعون عليها بعين النزاع مع والدتها ، منذ بدء العلاقة الايجارية وحتى وفاتها، وعدم اعتبار مصاحبة المطعون عليها لزوجها في مقر عمله بالأردن مدة عمله المحدودة ، تخليا منها عن إقامتها بتلك العين . هذه النتيجة التي انتهي إليها الحكم هي التي يؤدى إليها تطبيق نص المادة 21 من القانون 52 لسنه 1969 (نقض مدني جلسة 1978/12/23 مجموعة أحكام محكمة النقض 29-2-2003-289).

الإقامة العارضة بمدينة أخري لا يترتب عليها التخلي عن العين المؤجرة :

تمسك الطاعنة بإقامة القاصرين المشمولين بوصايتها بعين النزاع مع مورثهم المستأجر الأصلي حتى تاريخ وفاته وأن إقامتهم بمدنية أخري إقامة عارضة لا يترتب عليها التخلي عن العين المؤجرة ، انتهاء الحكم المطعون إليه عقد إيجار الشقة محل النزاع استنادا إلي تخلف شرط الإقامة المستقرة بالنسبة لهما حتى تاريخ وفاة مورثهما لإقامتهما معه بمدنية أخري رغم عدم تخليه عن عين النزاع وسداده لأجرتها حتى وفاته . خطأ . (الطعن رقم 1551 لسنه 65ق جلسة 2001/6/3 ، الطعن رقم 2580 لسنه 65ق - جلسة 1996/3/6) .

طلاق البنت وعودتها لمسكن والدها أو والدتها للإقامة فيه علي سبيل الاستقرار والدوام لاحقا وهو امتداد عقد الإيجار إليها :

إن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر ، ولكنه يبقي ممتدا لمصلحة المقيمين مع المستأجر الأصلي في المسكن ، سواء كانوا من ورثته أم لا ، فإذا كان للمستأجر ابنه تقيم معه قبل وفاته ، ثم تزوجت وتركت المسكن ، ثم عادت للإقامة في المسكن مع والدها بعد أن طلقت واستمرت في الإقامة بعد وفاته مع والدتها . فإن المالك لا يستطيع أن يطلب طردها ، ويحق لها أن تتزوج في الشقة وأن يقيم زوجها معها . وإذا ادعي المالك عكس ذلك ، فلابد أن تستمع المحكمة إلي الشهود التي تكفي لإثبات أنها تقيم في الشقة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعنة بطلاقها وعودتها للإقامة بعين النزاع مع والدتها المستأجرة الأصلية حتى وفاتها بما يخول امتداد عقد الإيجار وتدليلها علي ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع وما قدمته الطاعنة من مستندات . خطأ وقصور .(الطعن رقم 2127 لسنه 69ق – جلسة 2001/6/24).

النص في الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 (المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977) على أنه "مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون " لا ينتهي عقد إيجار المسكن لوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجة أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك "يدل على أن المشرع رغبة منه في حماة شاغلي الأماكن المؤجرة ، ولمحل أزمة الإسكان استحدث في وفاة المستأجرة أو تركه العين المؤجرة – لصالح زوجة أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك .

ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ، أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك . فلا يؤثر علي قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجرة الأصلي ، إذا عاد وأقام من بعد إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها .

ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلي أن ابنة المطعون عليه الأول (المستأجر) كانت تقيم مع أبيها بالعين المؤجرة ، إقامة استمرت حتى تاريخ تركه تلك العين ، ورتب علي ذلك حقها في التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحها، ومن ثم حقها في شغل العين المؤجرة بعد ترك والدها لها ، وكان لا يؤثر علي قيام هذا لحق ثبوت انقطاعها عن الإقامة في العين خلال الفترة التالية لزواجها وحتى سنه 1964 ، طالما ثبتت عودتها إلي الإقامة مع والدها بعد ذلك ، إقامة مستقرة حتى تركه العين .(نقض مدني جلسة 1978/12/20 مجموعة أحكام محكمة النقض 29-2-1972-384) .

استلام المستأجر الأصلي العين المؤجرة وشغلها بابنه ابتداء بحق لهذا الابن أن يتمسك بامتداد عقد الإيجار إليه دون اشتراط الإقامة المشتركة :

مؤدى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ، وإنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، أيا كانت مدة إقامتهم وأيا كانت بدايتها ، بشرط تستمر حتى الوفاة أو الترك .

وكان يكفي لترتيب هذا الأثر ، أن يكون من شرع امتداد العقد لصالحه ، قد أقام في العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة ، وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها ، دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما ، لأن المستأجرة طالما تسلم العين المؤجرة ، فإنها تكون في حوزته ، ويحق له أن يشغلها أو بزوجة أو أولاده أو والديه ، فإذا أسكنهم فيها يعتبرون من المقيمين معه ، ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتالي التمسك بامتداد العقد ، متي استمرت إقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم .

لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن الأول - المستأجر- تسلم شقة النزاع ثم شغلها بابنه الطاعن الثاني ، فإن تخليه عنها بعد أن صارت في حيازته قانونا من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنه 1969 .(نقض مدني جلسة 1980/3/26 مجموعة أحكام محكمة النقض 31-1-926-183) .

يمتد عقد الإيجار لصالح الابن المقيم مع والده المستأجر بغض النظر عن إقامته بعد ذلك في مسكن ملحق بشركته لأن إقامته بهذا المسكن تعد إقامة عارض لا تكسبه امتداد عقد إيجار المسكن الملحق بالشركة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : القانون رقم 52 لسنه 1969

في شأن إيجار الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، تناول بالبيان فيما أورده من أحكام المرة – تسري من تاريخ العمل به – حقوق المقيمين في المسكن المؤجر من أقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة 21 منه أن " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون " لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو والده ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة علي وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، ويلتزم بتحرير عقد إيجار لهم "

مما مفاده أنه يكفي لاستمراره عقد إيجار للسكن بالنسبة لأولاده المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة ، وأنه بتحقق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن علي النحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار باسمهم ، ويخضع في أحكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة في القانون المدني علي عقود الإيجار ، وما أضافته إليها القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من ضمانات للمستأجرين .

لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ، أن الطاعن فيه تمسك بأن إقامته في الشقة مثار النزاع ، لم تنقطع منذ ولادته فيه ، وإلى ما بعده وفاة والده – في سنه 1969 – ثم والدته – في سنه 1976 – وكان قوام ما شاد عليه الحكم قضاءه بالإخلاء هو قوله ، أن الطاعن يعمل في شركة خصصت لديها سكنا لإقامته ، وأنه أقام به واستقر فيه بدليل إلحاق ابنته في مدرسة مجاورة اعتبارا من ديسمبر سنه 1975 ، مما قد اسقط حقه في الإقامة في شقة النزاع ، ولا يجوز له الاحتماء بحكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنه 1969 ، لعدم إقامته في تاريخ وفاتها سنه 1976 .

لما كان ما تقدم ، فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من إقامته في تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وفاته – مما لم ينفه الحكم عن الطاعن – وهو ما يضفي عليه صفه المستأجر لها – كوالدته سواء بسواء – منذ ذلك التاريخ ، واستدل الحكم علي ما اعتبره إسقاطا من الطاعن لحقه في إجازة تلك الشقة بتخصيص مسكن له في الشركة التي يعمل بها مدة عمله فيها ، في حين أن إسقاط الحق – بوصفه تعبيرا عن إدارة صاحبه في التخلي عن منفعة مقررة يحميها القانون – لا يكون إلا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته علي حقيقة المقصود ، وإذ كانت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشات وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب الوظيفة ، لا تحظى بالحماية المقررة في الباب الأول من القانون رقم 52 لسنه 1969 في شأن إيجار الأماكن ومنها الامتداد القانوني لعقود الإيجار – مما لا يسوغ معه الاستدلال الواقعة علي الإسقاط ، فإن الحكم المطعون فيه يكون – علاوة علي من خطأ في تطبيق القانون – قد شابه فساد في الاستدلال "(نقض مدني جلسة 1977/12/28 مجموعة من أحكام محكمة النقض 28-2-1902-327)

الأولاد الشرعيون دون الأولاد بالتبني هم الذين يستفيدون بالامتداد :

أولاد المستأجر الذين يستفيدون من استمرار العقد يقصد بهم الأبناء الحقيقيون الذين ينتسبون إلي الشخص بالزواج الصحيح وما يلحق به دون التبني الذي يعتبر حراما وباطلا في الشريعة الإسلامية ، ومن ثم فإن لفظ الأولاد في نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 تنصرف إلي الأولاد الشرعيين ذكورا كانوا أو إناثا أيا كان عددهم أو سنهم طالما كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ، ولا يتسع هذا اللفظ ليشمل الأولاد بالتبني"(المستشار عبد الحميد عمران – المرجع السابق 354)

وقد قضت محكمة النقض بأن : امتداد عقد الإيجار لا يكون إلا للأولاد الشرعيين مادامو مقيمين مع الأب حتى الوفاة .... ولا يمتد إلي الابن أو الابنة بالتبني ... لأن التبني حرام في الشريعة الإسلامية .(نقض مدني جلسة 1984/12/27 مجموعة أحكام محكمة النقض 35-2-2268-429).

وكانت محكمة النقض قبل نهائية عام 1992 قد تبنت مبدأ مؤداه أن :

لفظ الأولاد يشمل الأولاد بالنسب الشرعي والأولاد بغير النسب الشرعي أي بالتبني تأسيسا على أن الأصل في قوانين الإسكان الخاصة أن عقد الإيجار ليس محلا للوارثة . وأن المحكمة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار هي حماية المستأجر الأصلي من عسف المؤجر ، وتمكينه من السكن في أزمة الإسكان الطاحنة ، هو وطائفتين من المستفيدين المقيمين معه إقامة مستديمة قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة ، سواء كانوا من ورثته أو كانوا من غير الورثة .(نقض مدني جلسة 1977/12/28 مجموعة أحكام محكمة النقض 28-2-1902-327).

وتطبيقا لهذا المبدأ المهجور قضت محكمة النقض بأن : لما كانت مسائل الأحوال الشخصية ، منها واقعات ثبوتا ونفيا وآثارا كل ذلك تحكمها قواعد الشريعة الإسلامية ، علي وجه المبين في المادة 28 من المرسوم بقانون رقم 78 لسنه 1931 بلائحة ترتيب المحاكم الشريعة ، والتي تنص على أن " تصدر أحكام طبقا للمدون في هذه اللائحة ، ولأرجح الأقوال من مذهب أبي حنيفة " ، وكانت هذه اللائحة . لم ترد بها أحكام خاصة بالنسب ، فإنه يتعين الرجوع فيه إلي الراجع في مذهب أبي حنيفة ، والراجح فيه أن أحكام النسب حجة علي الكافة ، فالشريعة الإسلامية تجعل النسب من النظام العام ، فلا ينقضي بالجحود ، كما لا يرتد بالرد ، ولا ينفسخ بعد ثبوته ، وهذا القضاء يقتصر على المقتضي عليه .

وكان الثابت من الواقع المطروح أمام محكمة الموضوع ، أن الحكم 337 سنة 1978 أحوال شخصية كلي جنوب القاهرة ، قد قضي بإثبات بنوة الطاعنة للمستأجرة استنادا لإقرارها ، ولم يطعن عليه باستئناف ، فإنه يصبح باتا حائزا لقوة الأمر المقضي وحجة علي الكافة . وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النسب يثبت بالدعوة ، وهي الإقرار المجرد لما ينطوي عليه من اعتراف ببنوة، وأنه يخلق من مثله سواء كان صادقا في الواقع أم كاذبا ، فيثبت لهذا الولد عند ذلك شرعا جميع أحكام البنوة ، فلا يشكل التبني تناقصا مع الإقرار بالنبوة ، لأنه من الميسور التوفيق بين الكلامين ، طالما لم يثبت نسبه إلي أخري .

لما كان ذلك ، فإن الحكم رقم 337 لسنه 1978 أحوال شخصية كلي جنوب القاهرة ، لا يكون قد خالف أحكام القرآن والسنة وإجماع الفقهاء ، وتكون حجية هذا الحكم نسبية ولم يمتد به ، واعتبر الطاعنة ابنه بالتبني المقررة ، فإنه يكون قد خالف القانون . وقد جزء هذا إلي عدم بحث شروط انطباق المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 ، والذي تحيز استمرار عقد الإيجار لأولاد المستأجر المقيمين معه عند وفاته ، بدعوى أن الطاعنة ليست ابنة حقيقية للمستأجر ، بما يوجب نقض الحكم .(نقض مدني جلسة 1984/12/27 مجموعة أحكام محكمة النقض 35-2-2268-429).

ثم هجرت محكمة النقض هذا المبدأ أو استقرت على أن لفظ الأولاد يقتصر فقط على الأولاد بالنسب دون التبني وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض يتفق مع شريعتنا الإسلامية الغراء وهو الصواب .

إقامة الزوجة مع والدتها فترة مرضها علي سبيل الاستضافة لا يعطيه الحق في امتداد عقد الإيجار إليها بعد وفاه والدتها نتيجة هذا المرض :

وقد قضت محكمة النقض بأن : يقصد بالإقامة في هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة ، وانصراف نية المقيم إلي أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه ، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة ، مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها . وكان الفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب ، متي أقام قضاءه علي أسباب سائغة

وكان الحكم الابتدائي – المؤيد بالحكم المطعون فيه – اعتمد في قضائه علي أن الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع ، واتخذت لنفسها مسكنا مستقلا مع زوجها وأولادها في الفيوم ، وأن إقامتها بها كانت على سبيل الضيافة في فترة مرض والديها التي انتهت بوفاتهما – ورتب على ذلك عدم أحقيتها بالامتداد القانوني بعد وفاة مورثها ، وكان لهذا الاستخلاص مأخذه من الأوراق ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون في مواجهته لدفاع الطاعنة"(نقض مدني جلسة 1977/12/28 مجموعة أحكام محكمة النقض 28-2-1902-327).

إقامة زوج الابنة – أبنته المستأجرة – بالعين المؤجرة وانتفاعه بسكنها هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها في استمرار شغلها ما دامت بقيت هي فيها:

زوج الابنة يحق له الانتفاع بالعين المؤجرة والانتفاع بها لأن هذا الحق متفرع عن حق زوجته وتابع له طالما بقيت ..... بينهما مستمرة وكذا الإجازة مستمرة وبين المستأجرة الأصلية المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كانت إقامة المطعون عليه الثاني زوج الابنة – ابنة المستأجر – بالعين وانتفاعه بسكناها ، هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها في استمرار شغلها مادامت بقيت هي فيها – بعد ترك والدها للمسكن – باعتبار أن لعقد الإيجار – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – طابعا عائليا وجماعيا ، ولا ينشد منه المنتفع بالعين سواء كان مستأجرا ومستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية مجرد السكن بمفرده ، بل ليعيش مع أفراد أسرته ، الأمر الذي ينفي اعتبار الوضع حالة تأجير من الباطل أو تنازل عن الإيجار بالنسبة للمطعون عليه الثاني"(نقض مدني جلسة 1978/12/20 مجموعة أحكام محكمة النقض 29-2-1972-384).

قد يتفق الأبناء علي الانتفاع بالعين المؤجرة جملة أو الاتفاق على التنازل عن حقهم لأحدهم :

في حالة وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة ، أن حق الانتفاع بالعين عملا بالتطبيق التشريعي المنصوص عليه في المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ، وتطبيقها لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار المستفاد من المادة 18 من القانون 1981/136 – يثبت لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين وهم الزوجة والأولاد والوالدين .

ويحدث في الحياة العملية أن يحصل الاتفاق بين الأبناء المستفيدين علي الانتفاع بالعين فيما بينهم جملة ، أو الاتفاق علي التنازل عن حقهم لأحدهم يرون أنه أكثرهم حاجة إلي الاستقلال بالشقة ، وفي هذه الحالة ليس المالك أن يعترض أو يمتنع عن تحرير العقد باسم المستفيد المتنازل إليه ، ولذلك يحسن توقيع باقي الأبناء علي عقد الإيجار كشهود حتى تنتفي مسئولية المؤجر ، وحتى تزول صفتهم بالعين المؤجرة ، فلا يكون لهم حق البقاء أو العودة إليها إلا على أساس الضيافة .

كذلك يحدث في الحياة العملية ألا يحصل الاتفاق بين الأبناء المستفيدين على كيفية الانتفاع بالعين المؤجرة ، لذلك فإن المقرر قانونا أنه عند التزاحم وعدم الاتفاق يخصص لكل واحد جزء من العين المؤجر (المادة 746 مدني) . (الدكتور محمد المنجي – الرجع السابق – ص219 وما بعدها) .

وتقول محكمة النقض أن : حكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنه 1969 ، وأن كان متعلقا بالنظام العام ، إلا أنه ينظم علاقة أقارب المستأجر بالمؤجر ، بما يحول بينه وبين اعتبار عقد الإيجار منتهيا بوفاة المستأجر ، إذا ما توافر في هؤلاء الأقارب الشروط المنصوص عليها في القانون ، دون أن يمتد حكمه إلي تنظيم العلاقة بين هؤلاء الأقارب ، فيما يكون لهم من حقوق متبادلة (نقض مدني 1980/3/1 مجموعة أحكام محكمة النقض 31-1-671-132 مشار إليه في المرجع السابق) .

لا تكلف البنت أو الولد بإثبات أقامته مع والدها أو والداتها لأن المكلف هو المؤجر :

المقرر في قواعد الإثبات ، أن من تمسك بالثابت أصلا ، لا يكلف بإثباته ، أما من يدعي خلاف الأصل ، فعلية هو عبّ إثبات ما يدعيه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار عين النزاع لها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم امتداد العقد لها ثبوت إقامة لها مع والدتها قبل وفاتها . قصور . (الطعن رقم 1726 لسنه 69 – جلسة 2001/4/11)

و قضت أيضا بأن : ولما كان الطاعنون (الملاك) قد أقاموا دعواهم علي سند من القول ، بأن المطعون عليها (البنت) تركت الإقامة مع والداتها (المستأجرة) بعين النزاع بعد زواجها ، وأقامت مع زوجها بالأردن ، في حين أنكرت المطعون عليها ذلك ، تمسكا منها بالاستمرار في الإقامة في عين النزاع قبل الزواج وبعده ، وعدم تخليها عن الإقامة فيها حتى الآن ، فإن المطعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت أصلا ، فلا تكلف بإثباته .

ولا يقدح في ذلك ، إبداءها الاستعداد لإثبات الإقامة , لآن الحكم المطعون فيه ، وقد وجد في أوراق قضاء الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدته ، لا يكون – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – ملزما بإجابة طلب الإحالة إلي التحقيق" (نقض مدني جلسة 1978/12/23 مجموعة أحكام محكمة النقض 2029- 2003-389).

امتداد عقد الإيجار قابل للتجزئة :

ولأن الإقامة المستقرة المعتادة هي المناط لاستمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه عند الوفاة أو الترك ، فإن الفصل في النزاع المتعلق بذلك يحتمل القضاء لأحدهم دون الآخرين ممن لم يتحقق بالنسبة لهم شروط الإقامة المبنية بالمادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 ، بما لازمه أن النزاع المتعلق بذلك يكون بطبيعته قابلا للتجزئة "(طعن 370 لسنه 56ق) .

وقد قضت محكمة النقض في حكم حديث لها بأن : استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة . م 29 ق49 لسنه 1977 . مناطه . الإقامة المستقرة المعتادة . النزاع في امتداد العقد . قابليته للتجزئة (الطعن رقم 188 لسنه 62ق – جلسة 2001/6/24).

رابعا : امتداد عقد الإيجار لصالح الوالدان

تنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه :

" لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... ".

وتطبيقا لهذا النص فالولدان لهما الحق في امتداد عقد الإيجار لهما شريطة توافر شروط الامتداد القانوني في حقهما .

فإقامة الوالد مع والدته (المستأجرة الأصلية) بعين النزاع إقامة مستقرة حتى الوفاة يترتب عليه امتداد عقد الإيجار بقوة القانون :

إقامة والدة الطاعن بعين النزاع مع والدتها – المستأجر الأصلية – حتى وفاة الأخيرة . أثره . امتداد عقد الإيجار لوالدة الطاعن بقوة القانون . إقامة الطاعن مع والدته بعين النزاع إقامة مستقرة حتى وفاتها. صيرورته صاحب حق أصيل في انتقال الإيجار إليه . م29 ق 49 لسنه 1977 . لا يغير من ذلك عدم تحرير عقد إيجار لوالدته أو عدم صدور حكم بالامتداد قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائه تأسيسا علي أنه نجل ابنه المستأجرة الأصلية لم يصدر حكم قضائي بامتداد عقد الإيجار لوالدة الطاعن ولعدم دستورية الامتداد للحفيد . خطأ . (الطعن رقم 35 لسنه 69ق – جلسة 1999/11/29 ، الطعن رقم 446 لسنه 68ق – جلسة 1999/1/25)

امتداد عقد الإيجار للوالد وإقامة الابن معه حتى الوفاة أثره امتداد عقد الإيجار إليه :

ترك شقيق الطاعن المحرر باسمه عقد الإيجار شقة النزاع له والداه المقيم معه بها منذ بدء الإجازة وامتداد عقد الإيجار لوالده بقوة القانون م23 ق 52 لسنه 1969 . إقامة الطاعن مع والده إقامة مستقرة حتى وفاته . أثره . صيرورته صاحب حق أصيل في البقاء بعين النزاع . م 29 ق 49 لسنه 1977 . لا يغير منه عدم تحرير عقد إيجار باسم الأب عند بدء الإجازة أو وقت امتد إليه العقد أو عدم صدور حكم بذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن تأسيسا علي أنه يستمد الحق في امتداد العقد إليه من شقيقه بالتطبيق لنص المادة 29ق 49 لسنه 1977 المقضي بعدم دستوريتها . خطأ . (الطعن رقم 1135 لسنه 68ق – جلسة 2000/4/3)

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص في الفقرة الأولي من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 (المقابلة للمادة 21 من القانون رق 52 لسنه 1969) علي أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ".

يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان ، استحدث في المادة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة أو أولاده والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك . ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد ، أن تثبت له إقامة مستقرة مع مستأجر بالعين المؤجرة ، أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها ، بشرط أن يستمر حتى الوفاة أو الترك .

ولما كان الحكم الابتدائي – المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه – قد خلص إلي أن المطعون ضدها الأولي ابنه المستأجر الأصلي لعين النزاع ، كانت تقيم مع ابنها بالعين المؤجرة إقامة استمرت حتى وفاته ثم من بعده مع شقيقتها حتى تاريخ وفاتها ، ورتب علي ذلك حقها في التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحها ، ومن ثم حقها في شغل العين المؤجرة بعد وفاة شقيقتها ، فإن النعي يكون على غير أساس "(الطعن رقم 1164 لسنه 50ق نقض مدني لسنة 1985/5/27)

الامتداد حق شخصي للمستفيد :

وامتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه عند الوفاة أو الترك وفقا لأحكام المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 هو حق شخصي مقرر لهؤلاء الأقارب ، فلا يجوز لغيرهم التحدي به أمام القضاء .

وقد قضت محكمة النقض بأن : نقض 1987/12/31 طعن 643 لسنه 57 المشار إليه في المرجع السابق ص701 وجاء به أنه لا يجوز للخصم التمسك بحق نجله في الامتداد القانوني لعقد الإيجار متي كان هذا النجل لم يختصم في الدعوى أو يتدخل فيها "(نقض مدني جلسة 1987/12/31 طعن رقم 643 لسنه 57ق ، وأنظر نقض 1989/5/18 طعن 1286 لسنه 53ق وجوب أن يكون التمسك بامتداد العقد ممن يجوز استمرار عقد الإيجار لصالحهم وفقا للقانون) .

أثـــر توافـــر شـــروط الامتـــداد :

إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيما معه فيها ممن حددتهم المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 ، أو توفي عنهم ، فإنهم يستفيدون من امتداد الإيجار لصالحهم كمستأجرين أصليين بقوة القانون الذي علي المؤجر في الفقرة الأخيرة من المادة المذكرة تحرير عقد إيجار لهم ، ولا إلزام عليهم من بعد أن يقيموا بالعين المؤجرة ، إذ أن انتفاعهم بها حق لهم وليس واجبا عليهم "(الطعن 473 لسنه 52ق نقض مدني جلسة 1989/1/30) .

بعد أن انتقل حق الإجارة بقوة القانون لصالحهم دون غيرهم ، فيشتركون في الانتفاع بكامل العين المؤجرة بحيث إذا ترك أحدهم الإقامة فيها الحق للآخرين في شغلها بما يحق لهم معه طرد الغير الذي يحول دون انتفاعهم بها بغير سند "(نقض مدني جلسة 1989/4/26 طعن 944 لسنه 52ق) كما يلتزمون بالتضامن فيما بينهم بكافة الالتزامات المترتبة عليها بما يستوجب اختصامهم جميعا عند مقاضاتهم بشأنها ، إذ لا يمثل بعضهم فيما ينشب بينهم وبين المؤجر من منازعات . أما المستأجر الأصلي فتزول عنه بالترك صفه عنه المستأجر ويصبح بالتالي خارجا عن العلاقة الايجارية بحيث لا تجوز مطالبته أو اختصامه في شأنها وإلا كانت المطالبة غير مقبولة علي غير ذي صفة (نقض 1981/6/13) ويضحي المستفيد من الامتداد هو طرف أصيل في عقد الإيجار بعد أن انتقل إليه بحقوقه والتزاماته ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيد من الامتداد ، فإذا حصل أحد الورثة – أو المساكنين – على عقد إيجار باسمه فإن ذلك لا يخل بحق الآخرين في ذلك , ويجوز حينئذ لكل منهم أن يحصل علي عقد باسمه ينص علي اشتراك الآخرين معه في الإجارة ، كما يجوز له أن يرفع الدعوى بذلك علي المؤجر وأن يدخل فيها سائر المساكنين للمستأجر الأول وليحصل علي الحكم ضدهم جميعا بحقه في الإجارة . (سليمان مرقص) ،

فلا يجوز للمؤجر أن يخلع على أحد المستفيدين من الامتداد دون الباقين صفة المستأجر للمكان المؤجر كله وإلا يعد ذلك إيجارا ثانيا ، وهو باطل بطلانا مطلقا إعمالا لحكم المادة 24 من القانون 49 لسنه 1977 وبحسبان أن استمرار عقد إيجار المستأجر الأصلي معه من مسائل النظام العام وتحرير عقد إيجار لهم لا يعتبر عقدا جديدا ، هو ما يؤيده ما نصت عليه المادة 29 من ذات القانون في هذا الشأن . (الطعن 2652 لسنه 57ق نقض 1992/12/14)

والتزام المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من الامتداد هو التزام رتبه المشرع إذا ما توافرت شروط الامتداد القانوني دون أن يستلزم سبق القضاء بثبوت العلاقة الايجارية . وهذا الالتزام يتعلق بالعين المؤجرة ينتقل إلي تركه ويدخل ضمن عناصرها ، ومن ثم فإن الدعوى التي يرفعها المستفيد من الامتداد بطلب تحرير عقد إيجار له ، تعتبر موجهة إلي تركه المؤجر ويعتبر أي وارث ممثلا للتركة ونائبا عن سائر الورثة . وجدير بالإشارة أن عقد الإيجار الأصلي يظل بشروطه يحكم العلاقة بين المؤجر ومن يستجد من المستأجرين ، ما لم ينص في العقد الجديد علي شروط مخالفة . ولازم اعتبار المستفيد من الامتداد القانوني هو الطرف الأصيل في عقد الإيجار – بعد أن يكون قد انتقل إليه بحقوقه والتزاماته وما يقابل ذلك من خروج سلفه من العلاقة الايجارية – أن أي تنازل عن العلاقة الايجارية يصدر من السلف تاليا لتحقق شروط الامتداد يكون تنازلا حابط الأثر فلا يعتد به لصدوره ممن لا يملكه .(أبو الوفا وعبد الحميد عمران وأحكام النقض المشار إليها) .

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتدا عقد الإيجار . م 29 ق 49 لسنه 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة ، نية الاستقرار اختلافها عن الباعث علي الإقامة . العبرة في وصف الإقامة بالاستقرار هي ثبوت الإقامة بهذا القصد أيا ما كان الباعث عليها . نفي الحكم المطعون فيه عن إقامة الطاعن الاستقرار باعتبار أن الباعث عليها رعاية والده المريض . خطأ وفساد في الاستدلال .(الطعن رقم 1869 لسنه 72ق – جلسة 2003/12/8 ، الطعن رقم 120 لسنه 69ق – جلسة 1999/11/29 ، قارن الطعن رقم 6095 لسنه 64ق – جلسة 2000/1/2 ، ونقض جلسة 1988/2/25 – السنة 39ع1 ص316).

تمسك الطاعن بأن زوجته مستأجرة أصلية لشقة النزاع وأن تحرير عقد الإيجار باسم شقيقها كان لاعتبارات عائلية وأنها أقامت فيها بمفردها منذ بدء الإجازة إلي أن تزوجته وأقام معها فيها حتى وفاتها ومن يمتد العقد إليه عملا بالمادة 1/29 ق 49 لسنه 1977 وتدليله علي ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلي القضاء بعدم دستورية م 1/29 ق 49 لسنه 1977 دون الرد علي دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدم من مستندات . خطأ وقصور . (الطعن رقم 2952 لسنه 72ق – جلسة 2003/12/18).

إذا كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع جوهري مؤداه أن زوجته (   ) تعد مستأجرة أصلية لشقة النزاع وأن تحرير عقد الإيجار باسم شقيقها كان للاعتبارات العائلية والأدبية التي تفرض تحرير الإيجار باسم الأخ دون الأخت وأنها أقامت فيها بمفردها منذ بدء الإجازة في 1973/3/1 دون شقيقها الذي حرر العقد باسمه وأقام مع أسرته في مسكن أخر إلي أن تزوجت الطاعن في 1976/6/6 وأقام حتى تاريخ وفاتها ، ومن يمتد العقد إليه باعتباره زوجا لها إعمالا لنص المادة 1/29 من القانون 49 لسنه 1977 ،

وأنه قدم المستندات التي تدلل علي إقامتها تلك من تاريخ بدء الإجازة ، وكان الحكم المطعون فيه لم يسقط هذا الدفاع حقه في البحث والتحميض ولم يرد علي المستندات المقدمة إثباتا له وأقام قضاءه بالإخلاء علي سند من القول بأن المستأجر في عقد الإيجار هو شقيق زوجة الطاعن دون زوجته فلا يمتد إليه العقد وفقا لحكم المادة 29 سالفة البيان التي قضي بعدم دستوريتها فيما نصت عليه من امتداد عقد الإيجار إلي أقارب المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر ولا يصلح ردا عليه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، فإنه يكون معيبا (الطعن رقم 2952 لسنه 72ق جلسة 2003/12/18).

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بحقها في امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليها لإقامتها فيها بعد طلاقها من زوجها طلقة بائنة – مع والدتها زوجة المستأجر الأصلي – والد الطاعنة – وامتد عقد الإيجار لوالدتها حال حياتها لوفاة زوجها المستأجر الأصلي فأصبحت هي المستأجرة للعين المؤجرة ، وإنما استمرت في الإقامة معها حتى وفاتها وبالتالي يمتد لها عقد الإيجار عن والدتها ، وإذ كان الحكم الصادر في القضية رقم 116 لسنه 18ق دستورية من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما تضمنته نص المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة بسبب الوفاة أو الترك لا يحول دون حقها في الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار عن والدتها وإذا توافرت شروطه متي كان قد امتد هذا العقد إليها عن زوجها المستأجر الأصلي ، وكانت الطاعنة قد قدمت للتدليل علي دفاعها صورة من إشهاد طلاق صادر من دائرة قاضي القضاة بمحكمة المعترف الشرعية بالأردن بتاريخ 1999/4/5 عن طلاقها الواقع بتاريخ 1997/4/5 طلقه بآئبة بينونة صغري إلا أن الحكم المطعون فيه أيد حكم محكمة أول درجة علي ما أورده من إقامة الطاعنة بعد طلاقها في 1999/4/5 مع والدتها قبل وفاة الأخير لا يتصف بالاستمرار

فضلا عن أن من امتد إليه العقد من المستأجر الأصلي وهو الزوجة أو أولاد أو أي والدية الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك لا يعتبر مستأجرا أصليا بل ممتدا إليه العقد وبوفاته أو تركه العين المؤجرة ينتهي عقد الإيجار وتعاد العين المؤجرة إلي المالك إذ امتداد عقد الإيجار مقيد بجيل واحد من أصحاب حق البقاء في العين الذين شملهم نص المادة 29 سالف الذكر ولا يمتد العقد إلي من توافرت فيه شروطها إلا لمرة واحدة فلا يمتد مرة أخرى للطاعنة في حين أن أحكام الصادر من المحكمة الدستورية العليا الصادر قي القضية رقم 70 لسنه 18ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 فيما لم يتضمنه من النص علي انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل بانتهاء إقامة أخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك حدد لسريانه تاريخا أخر هو اليوم التالي لنشره بتاريخ 2002/11/14 إعمالا للرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها رقم 48 لسنه 1979 بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام المؤجر بتحرير عقود إيجار فتعد عقودا قائمة فعلا حيث كان يجب تحريرها – وتظل قائمة ومنتجة لكافة أثارها القانونية وفقا لنص المادة الفقرة الثالثة من المادة 29 المشار إليها ، وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا علي ما سلف بيانه وقد حجبه هذا عن بحث وتحميض دفاع الطاعنة الجوهري في شأن ثبوت امتداد عقد الإيجار إليها عن والدتها التي امتد إليها العقد عن والد الأخيرة – المستأجر الأصلي – بسبب إقامتها إقامة مستقرة بعد طلاقها حتى تاريخ وفاة والدتها ، مما يعيبه .(الطعن رقم 312 لسنه 73ق جلسة 2003/12/18).

إذ كان الثابت بالأوراق – بلا خلاف بين الطرفين – أن والدة الطاعن كانت تقيم بشقة النزاع مع زوجها المستأجر الأصلي حتى وفاته ومن ثم فإن عقد الإيجار يكون قد امتد إليها بقوة القانون عملا بنص الفقرة الأولى من المادة 29 لسنه 1977 وأصبحت مستأجرة أصلية لعين النزاع ، وإذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه بأنه أقام فيها مع والدته سالفة الذكر حتى وفاتها عام 1999 فامتد إليه عقد الإيجار بالتطبيق لحكم المادة 29 آنفة الذكر ودلل علي ذلك بما أثبته الخبير في تقريره إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضي بإخلائه من عين النزاع ورفض إثبات العلاقة الايجارية بينه بين المطعون ضدها علي سند من أي الطاعن ابن زوجة المستأجر الأصلي للعين فلا يحق له الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة الأخير إذ لا يعد من الحالات المبينة في المادة 29 سالفة الذكر والتي قصرت الانتفاع بالامتداد القانوني علي الوالدين والزوجة والأبناء فقط وهو ما لا يوجه دفاع الطاعن في هذا الشأن بما يعيبه .(الطعن رقم 230 لسنه 73ق جلسة 2004/1/21 ، الطعن رقم 1806 لسنه 69ق جلسة 2001/1/7).

تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها بها بعد طلاقها بائنا مع والتها زوجة المستأجر الأصلي إلي أن توفيت وتدليلها علي ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاءه بالإخلاء تأسيسا علي أن امتداد العقد لا يكون إلا لمرة واحدة لمن له حق البقاء في العين الذين شملهم نص المادة 29ق لسنه 1977 فلا يمتد مرة أخري للطاعنة . خطأ وقصور .(الطعن رقم 312 لسنه 73ق – جلسة 2003/12/18).

تمسك الطاعنين باستمداد حقهم في امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليهم لإقامتهم بها مع والدهم الذي امتد إليه العقد – حال حياته – عن والده المستأجر الأصلي . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء ورفض ثبوت العلاقة الايجارية استنادا إلي انتفاء مساكنه الطاعنين لجدهم المستأجر الأصلي منذ بدء الإجازة وعدم دستورية المادة 29ق 49 لسنه 1977 فيما تضمنته من امتداد العقد للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . خطأ وقصور. (الطعن رقم 2598 لسنه 72ق – جلسة 2004/3/17).

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكوا بدفاعهم بأن عقد إيجار المستأجر الأصلي قد امتد إلي نجله – والدهم – المقيم معه حتى وفاة الأول عام 1975 فصار والدهم مستأجرا أصليا وأنهم أقاموا معه بشقة النزاع حتى وفاته عام 1993 فيمتد عقد الإيجار إليهم , إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع واستند في قضائه بإخلائهم من عين النزاع وبرفض دعواهم الفرعية إلي نفي مساكنتهم لجدهم المستأجر الأصلي منذ بدء الإجازة وأن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من أن عقد الإيجار إلي الطاعنين بوصفهم أحفاد المستأجر الأصلي بعد القضاء بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون 49 لسنه 1977 فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة دون أن يستظهر مدي توافر شروط امتداد عقد الإيجار للطاعنين من والدهم الذي امتد إليه عقد الإيجار عن والده المستأجر الأصلي لشقة النزاع والذي استندوا إليه في طلب الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينهم وبين المطعون ضدهم ما يعيب الحكم .(الطعن رقم 2598 لسنه 72ق جلسة 2004/3/17).

تمسك الطاعن بامتداد عقد إيجار شفة النزاع إليه لإقامته بها مع والدته التي امتد إليها ذلك العقد – حال حياتها – عن زوجها المستأجر الأصلي وتدليله علي ذلك بما أثبته خبير الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء ورفض إثبات العلاقة الايجارية تأسيسا علي أن الطاعن نجل زوجة المستأجر الأصلي وليس من بين الحالات التي يحق لها الامتداد طبقا للمادة 1/29ق 49 لسنه 1977 دون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان . خطأ وقصور .(الطعن رقم 230 لسنه 73ق – جلسة 2004/2/21 ، الطعن رقم 1806 لسنة 69ق جلسة 2001/1/7)

إقرار وكيل المطعون ضدهما مالكتي العقار للطاعنة بطلباتها وأحقيتها في تحرير عقد إيجار لها لإقامتها بعين النزاع مه زوجها منفردين حتى وفاته بتوكيلين يبيحان ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد الإيجار وبرفض الدعوى الطاعنة رغم ثبوت تخلي المستأجرة الأصلية عن العين لابنها زوج الطاعنة قبل وفاته واستعادتها لها بعد وفاة . مخالفة بالأوراق وفساد في الاستدلال .(الطعن رقم 2790 لسنه 69ق – جلسة 2000/11/20).

تمسك الطاعنة بأنها أجرت عين النزاع مسكنا وصرحت للمستأجر بتغيير الغرض من الاستعمال وبالتأجير مفروشا مقابل زيادة الأجرة واستمرار المستأجر يستغل رخصة التأجير المفروش دون أن يقيم معه أحد حتى وفاته . قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد عقد إيجار العين باعتبارها مكتبا تجاريا استنادا إلي التصريح المخول للمستأجر بتغيير الغرض من الاستعمال من حقيقة الواقع . قصور.(الطعن رقم 9610 لسنه 64ق – جلسة 2000/12/6)

وفاة المستأجر أو تركه للعين . امتداد عقد الإيجار لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل أو الترك . الانقطاع العارض عن الإقامة لا يحول دون توافرها.(الطعن رقم 3439 لسنه 62ق – جلسة 2001/5/31 ، الطعن رقم 401 لسنه 61ق – جلسة 2000/12/21 ، الطعن رقم 3829 لسنه 64ق – جلسة 1999/1/28).

ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليها . أثره . عدم اعتباره طرفا في عقد الإيجار .(الطعن رقم 4053 لسنه 65ق – جلسة 2001/7/8).

عقد إيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه . شرطه . إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة .م 1/29 ق49 لسنه 1977 .(الطعن رقم 4053 لسنه 65ق – جلسة 2001/7/8).

تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع زوجها – المستأجر الأصلي – حتى وفاته وأن انقطاعها عن الإقامة فيها كان لسبب عمله مديرا لأحد الفنادق بالقاهرة . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون مواجهة دفاع الطاعنة بما يصلح ردا عليه . خطأ وقصور.(الطعن رقم 2065 لسنه 70ق – جلسة 2001/6/24 ، الطعنان رقما 7942، 8519 لسنه 63ق – جلسة 1998/5/27).

تمسك الطاعنة بطلاقها وعودتها للإقامة بعين النزاع مع والتها المستأجرة الأصلية حتى وفاتها بما يخول امتداد عقد الإيجار إليها وتدليلها علي ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع وما قدمه الطاعنة من مستندات . خطأ وقصور .(الطعن رقم 2127 لسنه 69ق – جلسة 2001/6/24).

استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه فيل الوفاة . م 29 ق49 لسنه 1977 . مناطه . الإقامة المستقرة المعتادة . النزاع في امتداد العقد . قابليته للتجزئة .(الطعن رقم 188 لسنه 62ق – جلسة 2001/6/24).

ترك العين المؤجرة الذي يترتب عليه امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين م29 ق 49 لسنه 1977 . عنصراه. هجر المستأجر الإقامة في العين علي وجه نهائي بنية تخليله عن العلاقة الايجارية .(الطعن رقم 1619 لسنه 70ق جلسة 2001/6/13 ، الطعن رقم 2645 لسنه 62ق – جلسة 1998/11/1).

تمسك الطاعنة بإقامة القاصرين المشمولين بوصايتهم بعين النزاع مع مورثهم المستأجر الأصلي حتى تاريخ وفاته وأن إقامتهم بمدينة أخري إقامة عارضة لا يترتب عليها التخلي عن العين المؤجرة . انتهاء الحكم المطعون فيه إلي إنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع استنادا إلي تخلف شرط الإقامة المستقرة بالنسبة لهما حتى تاريخ وفاة مورثهما لإقامتهما معه بمدينة أخري رغم عدم عن عين النزاع وسداده لأجرتها حتى وفاته . خطأ .(الطعن رقم 1551 لسنه 65ق – جلسة 2001/6/3 ، الطعن رقم 2580 لسنه 65ق – جلسة 1996/3/6).

قد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة استمراره لصالح المستفيدين . م 1/29 ق49 لسنه 1977 . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في انصراف إليه .(الطعن رقم 1551 لسنه 65ق – جلسة 2001/6/3 ، الطعنان رقما 817 ، 760 لسنه 68ق – جلسة 1999/5/26 ، الطعن رقم 2580 لسنه 65ق – جلسة 1999/3/6).

قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء التنازل المطعون ضده الثالث عن شقة النزاع لمطلقته الطاعنة دون بحث أثر هذا التنازل الحاصل قبل تطليقها منه علي امتداد العقد . خطأ وقصور . (الطعن رقم 3439 لسنه 62ق – جلسة 2001/5/31).

احتفاظ المستأجر بمسكن أخر في مدينة أخري وإقامته به . عدم انتهاء عقد إيجار المسكن الأول بوفاته أو تركه له . أثره . امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من أقاربه من أفراد الطائفة الأولي المقيمين معه . اعتبار إقامتهم بالمسكن الأول خلال فترة الإقامة معه بالمسكن الآخر إقامة حكميه . (الطعن رقم 1551 لسنه 65ق – جلسة 2001/6/3 ، الطعن رقم 2580 لسنه 65ق – جلسة 1996/3/6).

تمسك الطاعنة بأن المتعاقد الحقيقي عن العين محل النزاع هو والدها الذي كان يعمل خارج البلاد وأنها كانت تقيم بها منذ بدء الإجازة وحتى وفاته وطلبها إحالة الدعوى إلي التحقيق لإثبات ذلك . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء مغفلا ذلك الدفاع . قصور. (الطعن رقم 1563 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/23).

وفاة المستأجر المسكن أو تركه له . امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة .م 29 ق49 لسنه 1977 . سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد لصالحه قانونا . (الطعن رقم 1806 لسنه 69ق – جلسة 2001/1/7 ، الطعن رقم 1185 لسنة 68ق جلسة 1999/5/9)

استمرار عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح المستفيدين .م 1/29 ق49 لسنه 1977 . مناطه . ثبوت درجة القرابة وإقامة عند الوفاة . (الطعن رقم 6162 لسنه 64ق – جلسة 2001/4/26).

تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده الثاني استأجر شقة النزاع لسكني والته كما استأجر شقة أخري بذات المدينة لسكناه وأسرته وأن الترك لابنه المطعون ضده الأول تحقق في الشقة الأخيرة بإقرار المطعون ضدهما في مذكراتهما . قضاء الحكم المطعون فيه باستمرار العلاقة الايجارية بين المطعون ضده الأول وبين الطاعنين عن شقة النزاع استنادا لأقوال أحد شهوده التي تخالف الثابت بإقرار المطعون ضدهما . فساد وقصور.(الطعن رقم 2660 لسنه 65ق – جلسة 2001/4/11)

تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار شقة النزاع لهما لإقامتهما بها مع والدتهما التي امتد إليها ذلك العقد – حال حياتها- عن والدها المستأجر الأصلي . تدليلهما على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع دون بحثه وتمحيصه والرد عليه وقضاؤه بالإخلاء استنادا إلي عدم امتداد العقد إليهما عن جدهما . خطأ وقصور . (الطعن رقم 1806 لسنه 69ق – جلسة 2001/1/7 ، الطعن رقم 1185 لسنه 68ق – جلسة 1999/5/9).

انقضاء عقد الإيجار وعدم امتداده لورثة المستأجر الأصلي . لا يحول دون نشوء علاقة ايجارية جديدة بينهم وبين ملاك العقار . عله ذلك . استقلال هذه الرابطة القانونية عن عقد الإيجار السابق .(الطعن رقم 2347 لسنه 69ق – جلسة 2001/2/12).

تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار عين النزاع لها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم امتداد اعقد لها لعدم ثبوت إقامة مع والدتها قبل وفاتها . قصور.(الطعن رقم 1726 لسنه 69ق – جلسة 2001/4/11).

تمسك الطاعن بعدم وجود علاقة إيجاريه بينه وبين والد المطعون ضده عن عين النزاع وأن سبب بقائه هو وكالته عن الطاعن في تحصيل أجرة العقار الكائنة به في عين النزاع وتدليله علي ذلك بالمستندات . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وتلك المستندات وقضاؤه بامتداد العقد للمطعون ضده علي سند من ثبوت إقامته مع والده دون أن يعني ببحث العلاقة الايجارية بين الطعان ووالد المطعون وحدودها ومداها .خطأ في فهم الواقع وقصور في التسبيب .(الطعن رقم 280 لسنه 64ق – جلسة 1999/11/1)

زواج الابنة التي امتد إليها عقد الإيجار من والدها المستأجر الأصلي . لا يعد تركا للمسكن . وجوب إقامة المؤجر الدليل علي الترك . (الطعن رقم 1132 لسنه 63ق – جلسة 1999/10/31).

إقامة والدة الطاعن بعين النزاع مع والدتها – المستأجرة الأصلية – حتى وفاة الأخيرة . أثره . امتداد عقد الإيجار لوالدة الطاعن بقوة القانون . إقامة الطاعن مع والدته بعين النزاع إقامة مستقرة حتى وفاتها . صيرورته صاحب في انتقال الإيجار إليه .م 29 ق49 لسنه 1977. لا يغير من ذلك عدم تحرير عقد إيجار لوالدته أو عدم صدور الحكم بالامتداد . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائه تأسيسا علي أنه نجل ابنه المستأجرة الأصلية ولم يصدر حكم قضائي بامتداد عقد الإيجار لوالدة الطاعن ولعدم دستورية الامتداد للحفيد .خطأ. (الطعن رقم 35 لسنه 69ق – جلسة 1999/11/29 ، الطعن رقم 446 لسنه 68ق – جلسة 1999/1/25).

انتهاء الحكم المطعون فيه سائغا إلي رفض دعوى الطاعنة الأولى بامتداد عقد الإيجار إليها استنادا إلي أن إقامتها المستقرة بمنزل الزوجية وإقامتها مع والدها لظروف مرضه ينحسر عنها وصف الإقامة المستقرة . صحيح النعي عليه جدل موضوعي لا يجوز التحدي به أمام محكمة النقض .(الطعن رقم 6095 لسنه 64ق – جلسة 2000/1/2).

المقيمون مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني . عدم جواز ترتيب أية التزامات في ذمتهم خلال مشاركتهم له المكان المؤجر .وفاة المستأجر أو تركه العين . أثره . امتداد العقد لصالحهم بقوة القانون وانتقال جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الايجارية .(الطعن رقم 231 لسنه 69ق – جلسة 2000/2/9).

المقرر في قضاء محكمة النقض أن من لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في حالتي الوفاة أو الترك لا يعتبرون مه المستأجر مستأجرين أصليين للمكان المؤجر فلا تترتب في ذمتهم حال حياته أو خلال مشاركتهم له فيه أية التزامات قبل المؤجر بل يبقي المستأجر هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر حتى إذا ما أخل بالتزاماته جاز المؤجر فإنهم يستفيدون من امتداد عقد الإيجار لصالحهم بقوة القانون ويكون لهم من وقت الوفاة أو الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الايجارية .(الطعن رقم 231 لسنه 69ق – جلسة 2000/2/9).

تأجير جزء من مسطح الواجهة الخارجية للحائط الجانبي من العقار لاستغلاله في وضع فاترينة . خروجه . عن نطاق تطبيق القواعد الاستثنائية لقانون إيجار الأماكن . القضاء بامتداد عقد تأجيره . خطأ . (الطعن رقم 5805 لسنه 64ق – جلسة 2000/3/1).

تمسك الطاعنة بامتداد عقد الإيجار لها ولأبنائها لإقامتها بعين النزاع مه زوجها المستأجر الأصلي حتى تركه لها . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاؤه بالإخلاء استنادا إلي التنازل اللاحق من المطعون ضده الثاني عن عقد الإيجار للمؤجر . قصور . (الطعن رقم 8817 لسنه 64ق – جلسة 2000/4/10 , الطعن رقم 46 لسنه 64ق – جلسة 1996/3/11)

عقد إيجار المسكن . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين . استمراره لزوجته أو أولاده أو أي من والدية المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك . استخلاص الإقامة . واقع استقلال محكمة الموضوع بتقديرها . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا .(الطعن رقم1284 لسنه 64ق – جلسة 2000/5/31 ،الطعن رقم 5756 لسنه 64ق – جلسة 2000/4/9)

تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها بها عقب ترك وتخلي مطلقها لها عنها قبل طلاقها وليس باعتبارها حاضنه لابنتها منه . دفاع جوهري .قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لانتهاء مدة حضانتها دون بحث وتمحيص دفاعها بامتداد العقد إليها .خطأ وقصور.(الطعن رقم 1080 لسنه 69ق – جلسة 2000/6/18).

تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مه زوجها أبن المستأجر الأصلي حتى وفاته والذي امتد إليه العقد لإقامته مع والده حتى وفاته . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم امتداد إليها بعدم استصدار زوجها حكم بامتداد الإيجار لصالحه خطأ .(الطعن رقم 2648 لسنه 68ق – جلسة 2000/7/5).

حق المستفيدين من امتداد عقد الإيجار إليهم في حالة وفاة المستأجر . مستمد من القانون مباشرة . أثره . التزام بتحرير عقد إيجار دون استلزام سبق القضاء بثبوت العلاقة الايجارية .(الطعن رقم 2648 لسنه 68ق – جلسة 2000/7/5).

ترك المستأجر العين المؤجرة للمقيمين معه أثره . زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين محله في العلاقة الايجارية . مؤداه وجوب اختصامهم في المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار وتوجيه التكليف بالوفاة إليهم دون المستأجر الأصلي . (الطعن رقم 2539 لسنه 69ق – جلسة 2000/7/3).

الامتداد القانوني لعقد الإيجار . مناطه . الإقامة المستقرة مع المستأجر إقامة الابنة المتزوجة مه والدها لرعايته أثناء مرضه . لا تعد كذلك .(الطعن رقم 7979 لسنه 64ق – جلسة 2000/6/21).

تمسك الطاعن في صحيفة استئنافه بأن المطعون ضدها تقيم بمسكن زوجها انتقالها للإقامة مع والدتها – المستأجرة الأصلية – كان بقصد رعايتها في مرضها . دفاع جوهري . انتهاء الحكم المطعون فيه إلي امتداد عقد الإيجار للمطعون ضدها استنادا لأقوال شاهديها من وجود إقامة مستمرة ومستقرة لها بالعين محل النزاع حتى وفاة والدتها دون أن يعني بتمحيص هذا الدفاع . فساد وقصور .(الطعن رقم 7979 لسنه 64ق – جلسة 2000/6/21)

ثبوت الزواج بوثيقة رسمية . غير لازم لامتداد عقد الإيجار المستأجر بعد وفاته متى كانت تقيم معه عند الوفاة . م 29ق 49 لسنه 1977 .(الطعن رقم 8719 لسنه 64ق – جلسة 2000/6/4 ، الطعن رقم 3151 لسنه 58ق جلسة 1993/5/19 ، الطعن رقم 536 لسنة 51ق جلسة 1988/3/10)

ترك شقيق الطاعن المحرر باسمه عقد الإيجار شقة النزاع له ولوالده المقيم معه بها منذ بدء الإجازة وامتداد عقد الإيجار لوالده بقوة القانون .م 23 ق52 لسنه 1969 إقامة الطاعن مه والده إقامة مستقرة حتى وفاته . أثره . صيرورته صاحب حق أصيل في البقاء بعين النزاع .م 29 ق49 لسنه 1977 , لا يغير منه عدم تحرير عقد إيجار باسم الأب عند بدء الإجازة أو وقت أن امتد إليه العقد أو عدم صدور حكم بذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء الطاعن تأسيسا علي أنه يستمد الحق في امتداد العقد إليه من شقيقة بالتطبيق لنص المادة 29ق 49 لسنه 1977 المقضي بعدم دستوريتها . خطأ .(الطعن رقم 1135 لسنه 68ق – جلسة 2000/4/3).

إقامة المستأجر في مسكن آخر . لا تعد بذاتها دليلا علي تركه العين المؤجرة ما لم يفصح عن إدارته في التخلي عنها . مؤداه . تأجيهر العين من الباطن لا يحول دون امتداد العقد لصالح أقاربه المنصوص عليهم بالمادة 1/29 49ق لسنه 1977 المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك . علة ذلك . (الطعن رقم 348 لسنه 69ق – جلسة 2000/4/27)

ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليقها . أثره . عدم اعتباره طرفا في عقد الإيجار . علة ذلك . (الطعن رقم 1080 لسنه 69ق جلسة 2000/6/18)

تمسك الطاعن في الإنذار المرسل منه إلي المطعون ضدها الأولي بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليه لإقامته مع والده بها حتى وفاته . استخلاص الحكم المطعون فيه من ذلك الإنذار إقامة الطاعن في حجرة وإقامة زوجة أبية المطعون ضدها الثانية في الحجرة الأخرى وأنه مستأجر لحجرة واحدة دون باقي عين النزاع . فساد في الاستدلال .(الطعن رقم 6879 لسنه 64ق – جلسة 2000/2/14)

إقامة زوج الطاعنة الأولى ووالد الطاعن الثاني مع أبيه المستأجر الأصلي بعين النزاع حتى وفاته . أثره . امتداد عقد الإيجار إليه بقوة القانون . إقامة الطاعنين مع امتد إليه العقد دون انقطاع حتى وفاته صيرورتهما صاحبي حق أصيل في البقاء بالعين .م 29 ق 49 لسنه 1977 . عدم تحرير عقد إيجار لمورثهما او صدور حكم له الامتداد. لا أثر له قضاء الحكم المطعون فيه بإخلالها استنادا إلي أنهما يستمدان حقهما في امتداد العقد من الجد المستأجر الأصلي المحكوم بعد دستورية الامتداد عنه . خطأ .(الطعن رقم 895 لسنه 69ق جلسة 2000/1/31).

ترك المستأجر العين لصالح المستفيدين من حكم المادة 29ق 49 لسنه 1977 . أثره . زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانوني حله في العلاقة الايجارية . مؤداه . إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم . بالتنازل الصادر من المستأجر بعد تركه العين لا أثره له .(الطعن رقم 8817 لسنه 64ق – جلسة 2000/4/10 ، الطعن رقم 46 لسنه 64ق – جلسة 1996/3/11)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه . شرطه . إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك .(الطعن رقم 1080 لسنه 69ق – جلسة 2000/6/18 ، الطعن رقم 6879 لسنه 64ق – جلسة 2000/2/14)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر للعين المؤجرة . استمرار لصالح المستفيدين م 1/29 ق49 لسنه 1977 . الإقامة التي يترتب عليها مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار . المقصود بها . الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك . الإقامة العرضية والعابرة لا تعد كذلك . تقديرها من سلطة محكمة الموضوع طالما أقامت قضاءها علي أسباب سائغة . (الطعن رقم 6095 لسنه 64ق – جلسة 2000/1/2 ، الطعن رقم 2348 لسنه 59ق – جلسة 1998/5/3).

تمسك الطاعنة بامتداد عقد الإيجار لها لإقامتها مع والديها بعد زواجها بعين النزاع دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلي أن إقامتها معهما كانت علي سبيل الاستضافة وأن الزوج هو الملتزم شرعا بإعداد مسكن الزوجية دون أن يعن بتحقيق هذا الدفاع وتمحيصه . قصور وفساد في الاستدلال .(الطعن رقم 2736 لسنه 68ق- جلسة 2000/1/23 ، الطعن رقم 2409 لسنه 68ق – جلسة 1999/11/28).

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر الأصلي . استمراره معه حتى الوفاة . اعتبار من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون دون اشتراط الإقامة اللاحقة . علة ذلك .(الطعن رقم 112 لسنه 69ق – جلسة 2000/5/31)

استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة .م 29 ق 49 لسنه 1977 . مناطه . الإقامة المستقرة المعتادة . مؤداه . النزاع المتعلق بامتداد العقد لمن لهم الحق . قابليته للتجزئة .(الطعن رقم 6095 لسنه 64ق – جلسة 2000/1/2 ، الطعن رقم 434 لسنه 64ق – جلسة 1998/6/24)

تمسك الطاعنين بإقامتهما بعين النزاع مع والداهما المستأجر الأصلي حتى وفاته وبامتداد العقد إليهما .دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاؤه بالإخلاء لعدم إقامتهما مع والدتهما التي امتد إليها العقد حتى وفاتها قصور .(الطعن رقم 112 لسنه 69ق – جلسة 2000/5/31).

تمسك الطاعن في دفاعه بعد تخليله عن العلاقة الايجارية وعدم تركه العين المؤجرة للمطعون ضدها الأولى وأن انقطاعه عن الإقامة بالعين كان لخلافات معها انتهت ببطلان عقد زواجه منها . تدليله علي بالمستندات . دفاع وجوهري . انتهاء الحكم المطعون فيه إلي أحقية المذكورة لعين النزاع وبإلزام المطعون ضدهما الثاني والثالث بتحرير عقد إيجار لها دون أن يواجه هذا الدفاع . قصور وإخلال بحق الدفاع. (الطعن رقم 1302 لسنه 64ق – جلسة 1999/12/29).

وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين . امتداد عقد الإيجار لصالح زوجته وأولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك . الانقطاع العارض عن الإقامة لا يحول دون توافرها .(الطعن رقم 1825 لسنه 69ق – جلسة 2000/6/22).

قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء ورفض دعوى الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع لابنتيها القاصرين عن والدهما استنادا إلي أن مجرد توقيعه علي العقد الإيجار الصادر لوالدته من المطعون ضدها ضمانا لها في الوفاة بالأجرة يعد تنازلا عن حقه في امتداد عقد الإيجار المحكوم له به معها رغم أن ذلك لا يقطع إرادته إلي التنازل عن حقه الثابت بالحكم . فساد في الاستدلال (الطعن رقم1 لسنه 69ق – جلسة 1999/12/27)

تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها عن والدتها التي كانت تقيم مع جدتها – المستأجرة الأصلية – حتى وفاتها . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائها بوصفها حفيدة للأخيرة بعد القضاء دستورية المادة 29 ق49 لسنه 1977 دون أن يستظهر مدى توافر شروط امتداد عقد الإيجار لوالدتها . خطأ وإخلال بحق الدفاع .(الطعن رقم 2409 لسنه 68ق – جلسة 1999/11/28 ، الطعن رقم3060 لسنه 63ق – جلسة 1999/2/21)

وفاة المستأجر المسكن أو تركه له . امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة .م 29ق 49 لسنه 1977 .سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا من امتد العقد قانونا لصالحه . (الطعن رقم 35 لسنه 69ق – جلسة 1999/11/29 ، الطعن رقم 446 لسنه 68ق – جلسة 1999/1/25).

تمسك الطاعنة بامتداد عقد الإيجار لها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي بعين النزاع حتى وفاته . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء العقد وبرفض دعواها بإلزام المطعون ضدها بتحرير عقد إيجار لها استنادا إلي أنها تقييم زوجها وأن إقامتها بالعين لرعاية والدتها دون أن يواجه هذا الدفاع . قصور وفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 1792 لسنه 68ق جلسة 1999/12/24)

الترك الذي يجيز للمقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة . ماهيته. وجوب أن يكون هجر المستأجر الإقامة علي وجه بنية تخليه عن العلاقة الايجارية طواعية واختيارا . (الطعن رقم 1302لسنه 64ق – جلسة 1999/12/29).

امتداد عقد الإيجار إلي الابنة عن والدها المستأجر الأصلي إقامتها في تاريخ لاحق مع زوجها بمسكن الزوجية . لا أثر له . (الطعن رقم 1792 لسنه 68ق جلسة 1999/11/24 ، الطعن رقم 167 لسنه 67ق جلسة 1998/5/27)

تقدير توافر الإقامة المستقرة . واقع به محكمة الموضوع .شرطه . أن تقيم قضاءها علي أسباب سائغة ولا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها أو إلي ما لا يؤدى إليه مدلولها .(الطعن رقم 178 لسنه 70ق – جلسة 2001/3/19)

الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . انقطاعها لسبب عارض . لا يحول دون توافرها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا . (الطعن رقم 537 لسنه 70ق – جلسة 2001/3/25 ، الطعن رقم 1132 لسنه 63ق – جلسة 1999/10/31 ، الطعن رقم 2166 لسنه 67ق جلسة 1999/3/10)

الرهبنة . نظام معترف به من قبل الدولة . مقتضاه . خروج الراهب من روابطه الدنيوية وانخراطه في الرهبنة بالدير . أثره . صيرورة كل ما يمتلكه ملكا للبيعة اعتبار الدير مقامه الجديد ومستقرة ما لم يكن مأذونا له بالإقامة الدائمة خارج الدير . لازمه . اختيار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهبنة . مؤداه . انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه . تواجد فيها تواجد عارض لا يكسب الحق في امتداد الإجازة .(الطعن رقم 102 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/28 ، قرب نقض مدني جلسة 5/31/ 1966 السنة 17ج 1ص 1291 ، الطعن رقم 57 لسنة 11ق جلسة 1942/5/14 مجموعة الخمسين عاما ص431)

الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29ق 49 لسنه 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها . التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه علي زوجته في الاحتباس والقرار فيه مؤداه . إقامة الزوجة في منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية . لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانتفاع بها طالما كانت قائمة بتنفيذ التزامها قبل المؤجر . (الطعن رقم 2065 لسنه 70ق جلسة 2001/6/24).

استخلاص الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد . واقع . استقلال قاضي الموضوع بتقديره . شرطه . أن يكون استخلاصه سائغا ومؤديا إلي النتيجة التي انتهي إليها وأن يعرض لكل دفاع جوهري أبداه الخصوم (الطعن رقم 2127 لسنه 69ق – جلسة 2001/6/24)

إذ كان الثابت بالأوراق أن أحد شاهدي المطعون ضدها قرر أنها كانت مقيمة بشقة النزاع حتى تاريخ الرهبنة منذ أكثر من خمس سنوات وتواجدها فيها بعض الوقت وبعضه الأخر بالدير – كما قرر شاهدها الأخر أنها كانت مقيمة مع والدها إقامة دائمة ومستقرة بالشقة حتى تاريخ انخراطها في الرهبنة فأقامت بالدير بالقاهرة ولا تقيم بها إلا عند حضورها للإسكندرية لقبض معاشها وكانت هاتان الشهادتان تدلان علي أن إقامة المطعون ضدها أصبحت في الدير وأنم تواجدها في عين النزاع عارض وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن ترددها علي عين النزاع بعد انخراطها في الرهبنة إقامة مستقرة يمتد بها عقد الإيجار فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال .(الطعن رقم 102 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/28)

الرهبنة عند طائفة الأقباط الأرثوذكس له أصول وضوابط معترف بها من قبل الدولة , ومن مقتضاه أن يخرج الراهب من روابطه الدنيوية فيدخل الدير مجردا حتى من اسمه وهو راض بمقامه الجديد – وكل ما قد يقتنيه بعد انخراطه في سلك الرهبنة ليس مالكا وإنما ملك البيعة التي وهبها حياته .. فبات الدير مستقرة ومراحه ومغداه لا يغادره إلا للضرورة وبأذن من رئيسه ما لم يكن مأذونا بالإقامة الدائمة خارج الدير – وهو ما لازمه أنه متى اختار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهبنة بالدير فإنه يكون بالضرورة قد عبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه وأصبح تواجد فيها بعد ذلك تواجدا عارضا لا يكسب الحق في امتداد الإجازة .(الطعن رقم 102 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/28).

ثبوت إقامة المطعون ضدها – من أقوال شاهديها – بعين النزاع مع والدها المستأجر الأصلي حتى تاريخ انخراطها في الرهبنة . إقامتها بالدير إقامة دائمة ومستقرة . مؤداه . انتفاء شرط امتداد عقد الإيجار إليها ، ترددها العارض علي عين النزاع . لا أثر له . مخالفة ذلك . خطأ وفساد . (الطعن رقم 102 لسنه 70 – جلسة 2001/5/28 ، قرب نقض مدني جلسة 1966/5/31 السنة 17 ج1 ص1291)

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م 29ق 49 لسنه 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . نية الاستقرار أمر يبطنه المقيم ويضمره في نفسه . لمحكمة الموضوع استخلاصه من الإمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها . (الطعن رقم 102 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/28 ، الطعن رقم 120 لسنه 69ق – جلسة 1999/11/29 ، الطعن رقم 15 لسنه 67ق – جلسة 1998/1/19)

تمسك الطاعن بإقامته المستقرة مع والده المستأجر الأصلي لعين النزاع حتى وفاته وأن سفره للعمل بالخارج كان انقطاعا عارضا لا ينفي إقامته وتدليله على ذلك بالمستندات . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون أن يواجه هذا الدفاع وما قدمه الطاعن من مستندات تدليلا عليه . قصور. (الطعنان رقما 2794 لسنه 69ق و 360 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/14 ، الطعن رقم 612 لسنه 68ق – جلسة 1999/5/2)

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م 29ق 49 لسنه 1977 المقصود بها . اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الإمارات الدالة عليها . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها ما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في انصراف قصده إليه . جواز أن يكون للمستفيد في وقت واحد أكثر من موطن طالما توافرت لدية نية الإقامة والاستقرار فيها . م 40ق مدني . (الطعن رقم 1932 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/14 ، الطعن رقم 2166 لسنه 67ق – جلسة 1999/3/10)

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م 29ق 49 لسنه 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . الانقطاع عن الإقامة لفترات متقاربة أو متباعدة لسبب عارض لا يحول دون قيامها .(الطعنان رقما 2794 69ق و 360لسنه 70ق – جلسة 2001/5/14 ، الطعن رقم 120 لسنه 69ق – جلسة 1999/11/29 ، الطعن رقم 2166 لسنه 67ق – جلسة 1999/3/10)

ثبوت إقامة الطاعن بعين النزاع مع والدته المستأجرة الأصلية منذ بدء الإجازة حتى حصوله علي شهادة إتمام دراسته وأن انتقال والدته وحفيدتها – ابنه أخيه المتوفى والمشمولة بوصايته – للإقامة معه في عين النزاع علي فترات لمرض والدته وعمله بالأرض ظلوا متمسكين بالإجازة حريصين علي سداد أجرة العين حتى وفاة والدته ببلدتهم . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيسا علي أن إقامة المستأجرة الأصلية وحفيدتها مع الطاعن في بلدتهم الأصلية من شأنه أن ينفي إقامتهم في عين النزاع . خطأ وفساد .(الطعن رقم 1932 لسنه 70ق – جلسة 2001/5/14)

الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29ق 49 لسنه 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك . التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية – حقيقة أو حكما – هي الإقامة الوحيدة التي لها صفه الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية . إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأيا كان ودواعيها . لا تسوغ امتداد إقامتها لعقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكور. إقامة الزوجة الدليل علي استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكنا للزوجية . أثره . (الطعن رقم 537 لسنه 70ق – جلسة 2001/3/25، الطعن رقم 3060 لسنه 63ق – جلسة 1999/2/21)

إقامة احكم المطعون فيه قضاءه بنفي إقامة الطاعنة مع والدتها – أرملة المستأجر الأصلي – حتى وفاتها وبإنهاء العلاقة الايجارية عن عين النزاع بما خلص إليه من أقوال شاهدي المطعون ضده والشاهد الثاني للطاعنة من تركها الإقامة في عين النزاع فقبل وفاة والدتها لزواجها رغم أن الشاهد الأخير قد شهد بأنها عادت إلي الإقامة المستقرة مع والدتها بعين النزاع بعد استحكام الخلاف بينها وبين زوجها والذي انتهي بتطبيقها ومع تمسك الطاعنة بأن المالك السابق للعقار قد ارتضاها مستأجرة لعين النزاع لعلمه بإقامتها المستقرة مع والدتها حتى وفاتها وتقاضيه منها الأجرة وإعلانها ببيع العقار للمطعون ضده وتدليلها علي ذلك بالمستندات . فساد وقصور.(الطعن رقم 178 لسنه 70ق – جلسة 2001/3/19)

الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنه 1977 فيما تضمنته من استمرار عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهما الثانية والثالث لإقامتهما مع شقيقة الأولى عمة الثاني – والتي انتقل إليها الحق في الإيجار بعد ترك المستأجر الأصلي لعين النزاع – مدة تزيد علي سنه سابقة علي وفاتها استنادا لذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ. (الطعن رقم 7709 لسنه 64ق – جلسة 2000/11/27)

تمسك الطاعن بأن والدته مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقها الذي حرر العقد باسمه لاعتبارات أدبية وأنها أقامت وأولادها معه بالعين حتى تركه لها . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن التعرض لهذا الدفاع استنادا إلي عدم امتداد عقد الإيجار لكون ليس قريبا من الدرجة الأولى خطأ وقصور. (الطعن رقم 1446 لسنه 69ق – جلسة 2001/2/28 ، الطعن رقم 2166 لسنه 69ق – جلسة 2000/9/25)

الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنه 1977 بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار علي زوج المستأجر وأولاده ووالديه دون غيرهم . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى بإخلاء عين النزاع وإلزامه بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهم من الثاني للأخير تأسيسا على أحقيتهم في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد تركها لهم عمهم المستأجر الأصلي استنادا إلي هذا النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ. (الطعن رقم 15 لسنه 65ق – جلسة 2000/11/20 ، الطعن رقم 4128 لسنه 63ق – جلسة 2000/11/13)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه استنادا إلي الحكم بعدم دستورية نص م 29 ق 49 لسنه 1977 فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار لغير أفراد الطائفة الأولى (أي الزوجين والأولاد والوالدين). مؤداه . الدفع المبدي من المطعون ضده بعدم دستورية نص المادة م 21ق 52 لسنه 1969 الذي لم يستند إليه الحكم . غير مقبول (الطعن رقم 2314 لسنه 69ق – جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 239 لسنه 68ق – جلسة 2000/10/25)

قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد عقد الإيجار إلي المطعون ضده الأول لقرابته نسبا من المستأجر الأصلي استنادا إلي نص المادة م29 ق 49 لسنه 1977 المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 3277 لسنه 65ق جلسة 2001/6/17)

الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الثالث لإقامته مع شقيقه المطعون ضده الثاني مدة سنة سابقة على تركه عين النزاع استنادا لذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 1962 لسنة 65ق جلسة 2001/1/22 ، الطعن رقم 7709 لسنة 64ق جلسة 2000/11/27)

تمسك الطاعن بنشوء علاقة إيجاريه جديدة بينه وبين المالك السابق للعقار منذ وفاة جده وتقاضيه مبالغ نصيبه في صيانة العقار وتقاضي وكيله الأجرة ومن بعده المالك الجديد بموجب إيصالات صادرة منهما إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك ، دفاع جوهري . قضا الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلي عدم امتداد العقد للحكم بعدم دستورية نص م 1/29 49لسنه 1977 دون أن يواجه هذا الدفاع بما يصلح ردا عليه . خطأ. (الطعن رقم 1293 لسنه 70ق – جلسة 2001/6/24)

الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنه 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة وإدراكه الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتا . أثره . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء استنادا إلي النص المذكور المقضي بعدم دستوريته . خطأ في تطبيق القانون .(الطعنان رقما 1312 لسنه 69ق ، 3082 لسنه 60ق – جلسة 2000/11/23، الطعن رقم 11 لسنه 67ق – جلسة 1999/5/23)

الأثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا . عدم إلغائه بصدور القرار بق 168 لسنه 1998 بتعديل المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا . مقتضاه . تقرير أثر مباشر للأحكام الصادرة بعدم دستورية النصوص الضريبية وأثر رجعي للأحكام الصادرة منها بعدم دستورية النصوص غير الضريبية كأصل عام . تخويلها سلطة تقرير أثر رجعي للأحكام الأخيرة , انتهاء الحكم المطعون فيه إلي إعمال الأثر الرجعي للحكم الصادر بعدم دستورية نص م 29 ق49 لسنه 1977 فيما تضمنه من عدم استمرار عقد الإيجار للأقارب نسبا . لا خطأ .(الطعن رقم 2674 لسنه 68ق – جلسة 2000/1/30)

مفاد النص في الفقرة الثالثة من المادة (49) من القانون رقم 48 لسنه 1979 بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا بعد تعديلها بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنه 1998 والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 11من يوليو سنه 1998 والاستدراك المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 من يوليو سنه 1998 وعلي ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة أن هذا التعديل لم يأت بما يلغي الأثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا باعتباره أصلا في هذه الأحكام ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص يكشف عن وجود عيب خالط النص منذ نشأته أدي إلي وأده في مهده بما تنتفي معه صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذه

مما مؤداه أن هذا التعديل قد حمل في طياته موجبات ارتداده إلي الأصل العام المقرر لبطلان النص المقضي بعدم دستوريته منذ نشأته إعمالا للأثر الكاشف لأحكام تلك المحكمة - وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون المشار إليه من أن هذا التعديل استهدف أولا : تخويل المحكمة السلطة تقرير أثر غير رجعي لحكمها علي ضوء الظروف الخاصة التي تتصل ببعض الدعاوى الدستورية التي تنظرها بمراعاة العناصر المحيطة بها وقدر الخطورة التي تلازمها . ثانيا : تقرير أثر مباشر للحكم إذا كان متعلقا بعدم دستورية نص ضريبي مما مقتضاه أنها غايرت في الحكم ما بين النص الضريبي المقضي بعدم دستوريته بتقرير أثر مباشر وبين الحكم الصادر بعدم دستورية نص غير ضريبي وذلك بتقرير أثر رجعي له كأصل عام مع تخويل المحكمة الدستورية العليا سلطة تقرير أثر غير رجعي لحكمها .وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل الأثر الرجعي للحكم الصادر بعدم دستورية نص المادة (29) من القانون رقم 49 لسنه 1977 فيما تضمنته من استمرار عقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر الأصلي أو تركه له لصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة فإنه لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .(الطعن رقم 2674 لسنه 68ق - جلسة 2000/1/30)

الحكم بعدم دستورية نص م 29 ق 49 لسنه 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسبا . عدم حصول الطاعن علي حكم حائز لقوة الأمر المقضي قبل صدوره بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليه عن خالته أو استقرار حقه بالتقادم . انتهاء الحكم المطعون فيه إلي إخلائه صحيح . (الطعن رقم 828 لسنه 69ق - جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 1714 لسنه 64ق - جلسة 1999/6/17)

الحكم بعدم دستورية نص م 29 ق 49 لسنه 1977 فيما تضمنته من استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة في حالة وفاته أو تركه للعين .مؤداه قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار علي الأشخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولي من تلك المادة . (الطعن رقم 828 لسنه 69ق - جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 7124 لسنه 63ق - جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 1993 لسنه 64ق - جلسة 2000/3/30 ، الطعن رقم 3704 لسنه 64ق - جلسة 11/11/ 1999)

قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضي بإثبات العلاقة الايجارية بين المطعون ضدها الأولى وبين الطاعنين وبإلزامهم بتحرير عقد إيجار لها عن شقة النزاع لثبوت إقامتها مع زوج ابنتها المطعون ضده الثاني – المستأجر – قبل تركه العين المؤجرة وتوافر قرابة المصاهرة تطبيقا لنص المادة 29من ق 49 لسنه 1977 المقضي بعدم دستوريتها .خطأ . (الطعن رقم 401 لسنه 61ق – جلسة 2000/12/21، الطعن رقم 4303 لسنه 63ق – جلسة 1998/6/18)

الفصــل الثــاني الامتداد القانوني لعقد الإيجار الخاص بورثة المستأجر

في المحال التجارية والمهنية أو الحرفية والمنشآت الطبية والصيدليات ومكاتب المحاماة

الامتداد القانوني لم يعد قاصرا على المساكن كما كان الحال في القانون 52 لسنة 1969 بل امتد ليشمل الأعيان المؤجرة بقصد استعمالها لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، وذلك بما كانت تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 قبل صدور حكمى الدستورية العليا والتعديل التشريعي من أنه " .... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا تنتهي بوفاة المستأجر أو بتركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركاته في استعمال العين بحسب الأحوال " ، وذلك حتى لا تحرم الأسرة أو الشريك من مصدر الرزق إن كان العائل أو شريكه مهنيا أو حرفيا أو صناعيا أو تاجرا ومنعه الموت أو أى أمر آخر عن الاستمرار في عمله ، فيستمر عقد إيجار هذا المكان لصالح الورثة أو الشريك والذي كان يستفيد من هذا النص هم ، بصريح عبارته الورثة والشركاء ، وسنرى أن المحكمة الدستورية العليا قضت في 1996/7/6 بعدم دستورية النص بالنسبة للشركاء ، فاقتصر الأمر على الورثة ، ثم قضت في 1997/2/22 بعدم دستوريته بالنسبة للورثة ، ثم سارع المشرع بإصدار تعديل تشريعي لهذا النص – الفقرة الثانية للمادة 29 - بموجب القانون 6 لسنة 1997 قصر الامتداد على طبقة معينة من الورثة .

أولا : عدم دستورية استمرار الإجارة لصالح شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها .

بتاريخ 1996/7/6 قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 4 لسنة 14ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، في مباشرة ذات النشاط بعد تخلي هذا المستأجر عنها ، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة الى هؤلاء الشركاء ، وذلك لمخالفتها لأحكام المواد 2 ، 7 ، 32 ، 34 من الدستور . (نشر بالجريدة الرسمية العدد 28 في 1996/7/18)

وجاء في مدونات هذا الحكم أن النص المقضي بعدم دستوريته يفترض لانتقال منفعة العين المؤجرة من مستأجرها الأصلي الى شركائه في النشاط ذاته أن يكون هذا المستأجر قد تركها فعلا بعد قيام هذه الشركة متخليا عن الاستمرار فيها لصالح هؤلاء الشركاء رغم أن العلاقة الايجارية لا يمكن أن تحل على اتجاه إرادة طرفي العقد الى إقحام أشخاص على العلاقة الايجارية هم غرباء عنها فلا ترد العين الى صاحبها أبدا ولو كان في أمس الاحتياج إليها ما ظل زمامها بيد من يتداولونها لا يتحولون عنها تعظيما لحقوقهم بما يكاد يلحقها بالحقوق العينية التي يباشر صاحبها بموجبها سلطة مباشرة على الشيء بما يناقض خصائص الإجارة وبما ينحدر بحقوق المؤجر الى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية وبما يفتح أبوابا عريضة للتحايل ينفذ الانتهاز منها ويتعذر دفعها أو توقيها ، وبما ينحل الى عدوان على الملكية ويقوم على إهدار كامل للحق في استعمالها واستغلالها ملحقا بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، وبما لازمه سقوط الفقرة الثالثة للمادة المرتبطة بالنص ارتباطا لا يقبل التجزئة .

ثانيا : عدم دستورية استمرار الإجارة لصالح ورثة المستأجر للعين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري .

بتاريخ 1997/2/22 قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 44 لسنة 17ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته وذلك لمخالفته هذه الفقرة للمواد 7 ، 12 ، 34 ، 40 ، 41 من الدستور ، وذلك – وعلى ما تقوم المحكمة – لأن إسقاط الملكية عن أصحابها مباشرة أو غير مباشرة هو عدوان عليها يناقض ما هو مقرر قانونا من أن الملكية لا تزال عن الأموال محلها إلا إذا كسبها أغيار وفقا للقانون وأن اقتلاع المزايا التي ينتجها حق الملكية أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين عليها أو تعطيل بعض جوانبها ، ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء وهو أحد عناصر الملكية مدخلا لافتقار مالكه وإثراء لغيره على حسابه ، وأنه لا يجوز أن يجعل المستأجر من خلال الإجارة على حقوق لا يسوها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر وإلا عد ذلك استغلالا وانتهازا ، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس ، وهو المستأجر غابنا ولا أن يكون تدخل المشرع شططا وقلبا لموازين الحق والعدل فلا تتوافق مصالح طرفي العلاقة الايجارية اقتصاديا بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما ، وأنه لا يجوز أن يحول حق المستأجر في استعمال العين وهو حق شخصي الى نوع من السلطة الفعلية المباشرة على الشيء المؤجر ، وأن حق المستأجر هذا ينبغي أن يعتبر منتفيا على العين بوفاته لا أن يتخذ الورثة بوفاته موطئا لاستلاب العين المؤجرة من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو غيره ثم من بعدهم ورثتهم فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم تعاقبا عليها

فلا ينفكون عنها أو يبرحونها منهما بعد العهد عن العقد الأول ليصير المكان المؤجر إرثا يختصون بثماره بما يعدل انتزاع منافع الأعيان من هلاكها على وجه التأبيد ، وأن النص المقضي بعدم دستوريته ينحدر بحقوق المؤجر الى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ويحيلها الى مسوخ لا تتعدى تقاضيه عائدا نقديا دوريا ضئيلا مرجحا على ملكيته التي أقامها الدستور سوية لا عوج فيها مصالح لا تدانيها ولا تقوم الى جانبها أو تتكافأ معها بما يعد ابتزاز لأموال المؤجر وتدليسا عليه والتواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها .

التعــديــل التشــريعــي :

ويعد صدور حكمى عدم الدستورية للفقرة الثانية للمادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على نحو ما سلف ، وأو لهما في 1996/7/6 بشأن حالتى التخلي الصادر من المستأجر الأصلي لشركائه عن العين المؤجرة لاستعمالها في نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي (القضية رقم 4 لسنة 15ق دستورية) وثانيهما في 1997/2/22 بشأن حالة استمرار الإجارة لصالح ورثة مستأجر تلك العين (القضية 44 لسنة 17ق دستورية) – بعد صدور حكمى عدم الدستورية هذين ، عالج المشرع المسألة بتعديل تشريعي إذا اصدر القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 وببعض أحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية .

فالمشرع حرص بالفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1977 أن يتلاقى السبب الذي صدر من أجله حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بأن ينفي عن العلاقة الايجارية فكرة التأبيد التي اتسم بها قبل التعديل وراعى في ذلك أيضا إلا يمس الحقوق التي اكتسبها ورثة المستأجر السابق في البقاء في العين حسبما كانت تجيزه لهم المادة 29 المذكورة فنص في الفقرة الأخيرة من المادة على ألا يستمر العقد بعد وفاة أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لمصلحة وارث المستأجر الأصلي ولمرة واحدة .

مثال ذلك أن يكون المستأجر الأصلي قد توفى وخلفه ابنه في شغل العين قبل العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1997 ثم توفى هذا الابن بعد سريان هذا القانون فإن العقد لا يستمر لمصلحة الابن أى الحفيد لأنه لم يكن وارثا للمستأجر الأصلي وقت وفاته إذ كان يحجبه أبوه ومثال ذلك أيضا أن يموت المستأجر الأصلي عقيما قبل سريان القانون الأخير ويرثه ابن أخيه الذي استمر في مزاولة ذات النشاط في العين ثم يتوفى الأخير بعد سريان القانون فلا يستمر العقد بالنسبة لابنه لأنه لم يكن وارثا للمستأجر الأصلي وقت وفاته وليس له حق البقاء في العين وقت العمل بهذا القانون رقم 6 لسنة 1997 . (المستشار عز الدين الديناصوري ، والأستاذ حامد عكاز – المحامي – ص44)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن المشرع في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في هذه الكادة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة للزوجة أو لأولاده أو الوالدين الذين تثبت إقامتهم معه في العين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك . (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2000/5/31) وبأنه " اعتبارا من تاريخ العل بأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 فإن المناط لامتداد عقد الإيجار لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي – بعد وفاة المستأجر الى ورثته المشار إليهم بنص المادة الأولى من القانون استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد حال حياته بالنظر في وقت امتداد عقد الإيجار للمستفيدين من المستأجر الأصلي بعد وفاته باعتباره ضابطا استلزمه المشع للحفاظ على الرواج المالي والتجاري ، ويتعين على المؤجر تحرير عقد إيجار لهم ، إذ ينتقل حق الإجارة لصالحهم بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر الأصلي " (الطعن رقم 1679 لسنة 69ق جلسة 2001/6/20) وبأنه "

وأن تعبير المستأجر في التخلي عن العين المؤجرة قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا وهو ما ينتج أثره دون توقف على إعلان المؤجر به أو قبوله له ، ذلك أن المتنازل إليه في هذه الحالة لا يستمد حقه في حوالة المستأجر الأصلي لحقه ،

وإنما يستمد حقه من القانون الذي أعطاه الحق في امتداد العقد إليه وإلزام المؤجر بتحرير عقد جديد باسمه " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " المقصود بالترك الذي يجيز المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة والامتداد القانوني لعقد الإيجار في مفهوم المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد الإيجار قائما ويجب أن يتوافر في الترك عنصران أولهما مادي يتمثل في هجر الإقامة على وجه نهائي والثاني معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة فيها عنصر التخلي عن العلاقة الايجارية لغيره بمحض إرادته عن طوعيه واختيار " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " أن استخلاص ثبوت ترك المستأجر العين المؤجرة وتخليها عنها للغير والإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد ونفى ذلك من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بتأييد حكم أول درجة القاضي بالإخلاء على سند من أن المطعون ضده الثالث تنازل عن شقة النزاع الى مطلقته دون أن يعني ببحث أثر هذا التنازل الحاصل قبل تطليقها منه في 1985/11/16 بحسبانه تعبيرا عن رغبته الصريحة وفي التخلي لها عنها وهو ما يترتب عليه امتداد العقد قانونا إليها فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " عقد الإيجار ، عدم انتهائه بوفاة المستأجر للعين المؤجرة ، استمراره لصالح المستفيدين م1/29 ق49 لسنة 1977 الإقامة التي يترتب عليها ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك ، الإقامة العرضية والعابرة لا تعد

كذلك تقديرها من سلطة محكمة الموضوع طالما أقامت قضائها على أسباب سائغة " (الطعن رقم 6095 لسنة 64ق جلسة 2000/1/2) وبأنه " المقصود بالإقامة في هذه الحالة هى الإقامة المستقرة مع المستأجر ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بسبب عارض طالما لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في تخليه عنها " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة م29 ق49 لسنة 1977 . مناطه . الإقامة المستقرة المعتادة انتزاع المتعلق بامتداد العقد لمن له الحق . قابليته للتجزئة . (الطعن رقم 6095 لسنة 64ق جلسة 2000/1/2)

تنص المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 على أن " يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتي : " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

واعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

ويسري نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 العدالة على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي ، ومن أمثلة النشاط التجاري بيع المأكولات والمشروبات والعصائر وقطع غيار السيارات وماكينات الرى .... الخ ، ومن أمثلة النشاط الصناعي صناعة قطع الغيار والأحذية والحقائب والأجهزة التعويضية ... الخ ، ومن أمثلة النشاط المهني مهنة المحاماة والصيدلة والطب ، ومن أمثلة النشاط الحرفي حرفة السباكة والتجارة ...... الخ

ويجب أن نلاحظ أن نشاط الغرف التجارية لا يعد نشاطا تجاريا طبقا لنص المادة الأولى من القانون رقم 189 لسنة 1951 لأن الغرف التجارية لا تعدو أن تكون هيئات تمثل في دوائر اختصاصها المصالح التجارية والصناعية الإقليمية لدى السلطات العامة .

ولا يسري النص على الأماكن المؤجرة للسكنى كما لا يسري على الأماكن غير السكنية المؤجرة لغير النشاط التجاري والصناعي والمهني والحرفي فلا يسري على الأماكن المؤجرة للأفراد لاستعمالها مدارس أو نوادي .

وإذا كان مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي شخصا معنويا وحل أو صفى فإن شخصيته القانونية تنقضي مما يجعل عقد الإيجار مستحيلا لانعدام المستأجر فينفسخ العقد بقوة القانون عملا بالمادة 159 من القانون المدني . (نقض طعن رقم 529 لسنة 45ق جلسة 1979/12/26)

فالإيجار يظل مستمرا للشخص المعنوي مادام قائما ، سواء كان شخصا معنويا عاما أم خاصا كالوزارات والهيئات العامة والشركات والجمعيات ما لم ينه نشاطه في المكان المؤجر .

ولا ينال من ذلك ما نص عليه البند (أولا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم 237 لسنة 1997 المعمول بها اعتبارا من 1997/7/17 من أنه يقصد بكلمة (مؤجرة) في تطبيق أحكام القانون رقم 6 لسنة 1997 التي" يستأجرها شخص طبيعي أو شخص اعتباري من الأشخاص المذكورة في المادة 52 من القانون المدني كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات " ،

لأن التعميم الوارد بهذا البند يخصصه البند (ثانيا) من ذات المادة الذي ينص على أن المقصود في تطبيق أحكام القانون المذكور من كلمة (موت) وفاة الشخص الطبيعي " (المستشار محمد عزمي البكري شرح القانون رقم 6 لسنة 1997 وموسوعة الفقه والقضاء في إيجار الأماكن)

لا ينتهي الإيجار الوارد بالنص بموت المستأجر :

نص الفقرة الثانية من المادة 29 المستبدلة بعدم انتهاء عقد إيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بموت المستأجر .

والمقصــود بالمستــأجــر :

من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث ، واحدا كان أو أكثر ، ذكورا وإناثا ، ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا . (البند الثالث من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادر بالقرار الجمهوري رقم 237 لسنة 1997)

ومن ثم لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر . (المادة 601 مدني)

والمقصود بالموت ، الموت الحقيقي والموت الحكمى ، والموت الحكمى هو الذي يصدر به حكم نهائي من القاضي ، وقد نصت المادة الأولى من قانون المواريث رقم 77 لسنة 1943 على أن " يستحق الإرث بموت المورث أو باعتباره ميتا بحكم القاضي " .

ويقوم مقام حكم القاضي باعتبار المستأجر ميتا ، قرار رئيس مجلس الوزراء باعتباره ميتا إذا كان المستأجر قد فقد وثبت أنه كان على ظهر سفينة غرقت ، أو كان في طائرة سقطت ، كما يقوم مقامه قرار وزير الدفاع باعتباره ميتا إذا كان من أفراد القوات المسلحة وفقد أثناء العمليات الحربية (م21 من المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 1929 معدلة بالقانونين رقمى 103 لسنة 1958 ، 33 لسنة 1992)

استمرار عقد الإيجار لمصلحة ورثة المستأجر أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية:

حدد النص الورثة الذين يستمر الإيجار لصالحهم بعد موت المستأجر بزوج المستأجر وورثته من أقاربه نسبا حتى الدرجة الثانية .

والزوج يشمل الذكر والأنثى ، فإذا كان المستأجر هو الزوج ومات ، استمر الإيجار لمصلحة زوجته أو زوجاته إن تعددن ، وإذا كانت الزوجة هى المستأجرة وماتت ، فإن عقد الإيجار يستمر لصالح زوجها .

ويشترط لاستمرار عقد الإيجار لصالح الزوج أو الزوجة أن يكون وارثا ، وهذا واضح من عبارة النص " .... فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ، ويستمر لمصلحة الذين يستعملون العين من ورثته في ...... أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية " .

والزوجة تكون غير وراثة للزوج إذا كانت غير مسلمة والزوج مسلماً ، إذ لا توارث بين مسلم وغير مسلم ، أما إذا كان الزوجان غير مسلمين فإنهما يتوارثان . (م6 من قانون المواريث رقم 77 لسنة 1943)

وإذا قتل أحد الزوجين الآخر فإنه لا يرثه ، سواء كان فاعلا أصليا أم شريكا أم كان شاهد زور أدت شهادته الى الحكم بالإعدام وتنفيذه إذا كان القتل بلا حق ولا عذر وكان القاتل عاقلا بالغا من العمر خمس عشرة سنة ويعد من الأعذار تجاوز حق الدفاع الشرعي (م5 من قانون المواريث رقم 77 لسنة 1943) .

غير أنه لا يشترط لاستمرار عقد الإيجار لصالح أحد الزوجين أن يكون عقد الزواج ثابتا بوثيقة رسمية ، فيكفي لذلك وجود عقد عرفي ولو كان غير ثابت بالكتابة .

وتحسب قرابة المستأجر نسبا حتى الدرجة الثانية وفقا لنص المادة 36 من التقنين المدني التي تنص على أن " يراعى في حساب درجة القرابة المباشرة ، اعتبار كل فرع درجة عند الصعود للأصل بخروج هذا الأصل ، وعند حساب درجة الحواشى تعد الدرجات صعودا من الفروع للأصل المشترك ، ثم نزولا منه الى الفرع الآخر ، وكل فرع فيا عدا الأصل المشترك يعتبر درجة " .

وأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثانية طبقا للقاعدة الواردة بهذه المادة هم :

الأب والأم والابن والابنة (أقارب من الدرجة الأولى) .

أبناء وبنات الابن ، وأبناء وبنات البنت أى الأحفاد (أقارب من الدرجة الثانية) .

الجد والجدة لأب أو لأم (أقارب من الدرجة الثانية) .

الأخ والأخت لأبوين أو لأب أو لأم (أقارب من الدرجة الثانية) .

أم العم والخال والعمة والخالة فهم أقارب من الدرجة الثالثة ، فلا يستمر الإيجار لصالحه .

وقد اشترط النص لاستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر حتى الدرجة الثانية أن يكونوا ورثة له ، لأنه ليس كل قريب حتى الدرجة الثانية وارثا .

فقد يكون هناك قريب أو أكثر من هؤلاء غير وارث للمستأجر طبقا لقواعد الميراث الشرعي المنصوص عليها في قانون المواريث رقم 77 لسنة 1943 ، كما لو كان القريب حتى الدرجة الثانية محجوبا بغيره ، ومثال ذلك حجب الأم الجدة الصحيحة وحجب الابن الجدة لأب (م25 من قانون المواريث) ، وحجب الابن وابن الابن والأب للأخت لأبوين (م28 من قانون المواريث) .

أو كان المستأجر المتوفى مسلماً وقريبه غير مسلم أو العكس .

أو كان القريب قد قتل مورثه عمدا بالتفصيل الذي ذكرناه بالنسبة للزوج ، ويستوي أن يكون الورثة ذكورا أو إناثا بالغبن أو قصرا ، وهو ما نصت عليه المادة صراحة .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم 237 لسنة 1997 على أن " إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء العين ، والى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما أن يكون وارثا للمتوفى ، وأن يكون من الآتي بيانهم:

زوجات المستأجر وزوج المستأجر ، قصرا وبلغا .

الأقارب – نسبا – من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة 36 من القانون المدني ، أبناء وأحفاد وآباء وأجداد وأخوة ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ " . (راجع في كل ما سبق المستشار عزمي البكري)

انفراد الوارث وتعدد الورثة :

إذا انحصر إرث المستأجر في وارث واحد استمر عقد الإيجار لصالحه ، فإذا مات استمر الإيجار لصالح ورثته بشرط أن يكون أقرباء للمستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية ، وإذا تعدد ورثة المستأجر ، استمر عقد الإيجار لصالحهم جميعا ، سواء كانوا من الدرجة الأولى أم من الدرجة الثانية أم من الدرجتين معاً ، أم كان الزوج من بينهم .

فإذا مات أحد هؤلاء الورثة بقى الإيجار لصالح الباقين وهكذا حتى موتهم جميعا ، فإذا كان لآخر وارث توفى منهم ورثة من أقارب المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية استمر الإيجار لصالحهم ، فإذ لم يوجد هؤلاء الورثة انتهى الإيجار ووجب رد العين الى مؤجرها .

ويجوز استمرار الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي من أقاربه حتى الدرجة الثانية لأكثر من مرة دون حد أقصى للمرات التي يستمر فيها الإيجار . (المرجع السابق)

شــروط استمــرار عقــد الإيجــار :

الشرط الأول : أن تكون العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي

تنص المادة 2/29 من قانون الإسكان 1977/49 – بعد تعديلها – على أنه " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته ... " .

مراعاة للبعد الاجتماعي ، والحفاظ على استقرار الأوضاع الاقتصادية ، وخاصة أن عدد الوحدات الايجارية القائمة التي يشملها تطبيق النص تصل الى 776 ألف وحدة ايجارية ، وكل منها تمثل نشاط أسرة بأكملها ، أى ما يقرب من عدد 3 ملايين مواطن ، وقد جاء الحكم الجديد بضوابط لامتداد عقد الإيجار لورثة المستأجر الأصلي ، وذلك على خلاف الوضع الذي كان قائما في النص المقضي بعدم دستوريته .

فنص المشرع على عدم انتهاء العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بموت المستأجر ، وجعل استمراره مقصورا على من يستعمل العين من ورثته في ذات النشاط المتفق عليه حتى الدرجة الثانية ، وهى ضوابط من شأنها أن تحافظ على طبيعة عقد الإيجار ، باعتباره عقدا مؤقتا ، وليس عقدا مؤبدا . (النشرة التشريعية ص381 وما بعدها)

وتقول المذكرة التفسيرية لمشروع القانون 1997/6 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الآتي :

" وقد أحدث هذا الحكم (حكم المحكمة الدستورية العليا 1997/2/22 طعن 44 لسنة 17ق دستورية ، بعدم دستورية الحالة الرابعة الخاصة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي للعين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو حرفي) دويا هائلا في الشارع المصري ، وآثار كثيرا من الفزع والقلق في ربوع مصر كلها ، حيث أن نسبة كبيرة من الوحدات المؤجرة لأغراض تجارية أو حرفية تزيد على السبعين في المائة في بعض التقديرات ، ليست مشغولة الآن بمستأجرها الأصليين ، وإنما بورثتهم ، وهذا يعني أنه وفقا لهذا الحكم ، وبحكم المحكمة الدستورية السابق في القضية رقم 3 لسنة 18ق دستورية ، وأنه قد بطل الأساس القانوني لبقاء غير المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة ، سواء كانوا من الورثة أم كانوا من الشركاء ، وذلك يحق للمؤجر طلب إخلائهم منها.

وبالطبع فإنه يترتب على ما سبق ، حالة قاسية من القلق والاضطراب الشديد في المجتمع ، لا يقتصر آثارها على هؤلاء الشركاء وأسرهم وحدهم ، بل يتعداهم الى قطاعات عريضة من المرتبطين بنشاطهم أو المنتفعين بهذا النشاط بشكل مباشر وغير مباشر ، ويؤدي كل ذلك الى تداعيات خطيرة من الكساد والبطالة ، وتكدس المعروض من ناتج الأنشطة التجارية أو الحرفية ، وتشريد لعائلات كثيرة ، كانت تعيش في هذه الأنشطة .

وحيث أن القوانين ، وما وضع إلا لتنظيم حركة المجتمع ، تنظيما ينأى به عن القلق والاضطراب ، ويجنبه تعرض قطاعات منه للتشريد والجموع ، لذلك تبدو الضرورة القصوى للتدخل التشريعي الفوري ، بمعالجة الأزمة القانونية الشديدة ، الناجمة عن صدور حكمى المحكمة الدستورية العليا سالفى الإشارة ، القاضيان بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، التي كانت تقضى – قبل هذين الحكمين ، بامتداد عقد الإيجار في الأماكن المؤجرة لنشاط تجاري أو حرفي ، عند وفاة المستأجر الى ورثته أو شركائه ، امتداداً بقوة القانون . (انظر النشرة التشريعية للقانون ص388 وما بعدها)

الشرط الثاني : يجب أن يستعمل الورثة العين المؤجرة في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد

تنص المادة 2/29 من قانون الإسكان 1977/49 – بعد تعديلها – على أنه " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط ، الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ... " .

وجاء بالمذكرة التفسيرية لمشروع القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر :

" ولما كان مؤدى قضاء المحكمة الدستورية ، في حكمها الأخير رقم 44 لسنة 17ق دستورية ، أن البطلان يلحق الفقرة الثانية الخاصة بامتداد العقد الى الورثة ، بسبب أن نص هذه الفقرة كان مطلقا بغير قيد اشتراط أن يكون الوارث ممن يعملون في نفس مهنة مورثه ، التي كان قائما عليها ، ومطلقا أيضا بكل الورثة ، مما يضفى على العقد صفة التأبيد ، ويؤدي الى إخلال شديد في التوازن الذي يجب أن يراعيه المشرع بين حقوق طرفى العقد .

فيجب أن يستعمل الورثة من الأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية العين المؤجرة ، في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي ، فإذا كان النشاط الذي يمارسه المستأجر الأصلي في العين المؤجرة هو نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي تعين على الورثة المذكورين استغلال العين الممتد عقد إيجارها لصالحهم في ممارسة ذات النشاط المورث .

ولا يعد تغييراً للنشاط تغيير الورثة النشاط من ترزي الى محل بقالة لأن هذا النشاط ليس مقلق للراحة أما إذا تم التغيير من ترزي الى سمكري فيعد هذا مغايرة للنشاط مما يبيح للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة .

والمقصود بالمستأجر الأصلي : آخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء ، واحدا كان أو أكثر ، ذكورا وإناثا ، وليس من استر لصالحه عقد الإيجار ، ويعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلي عن الإيجار أو باع له المتجر أو الصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا " .

وطبقا للائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 1997 بالقرار الجمهوري رقم 237 لسنة 1997 نصت في الفقرة الثانية من المادة السابعة على أن " ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقدين ، أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه "

ويبين من هذا النص أن المشرع فصل عبارة (ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد) بصور ثلاث هى :

النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد .

وهذه الصورة ترديد للعبارة الصريحة الواردة بنص المادة الأولى من القانون .

النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة – أى بعد تحرير عقد الإيجار – بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين .

وهذه الصورة . لا مخالفة فيها لنص المادة الأولى من القانون لأن هذا الاتفاق يعد تعديلا لاتفاق المؤجر والمستأجر الأصلي على النشاط الذي تستعمل فيه العين المؤجرة .

والكتابة هنا هى الكتابة العرفية الموقع عليها من الطرفين .

والكتابة للإثبات ، ومن ثم يجوز إثبات الاتفاق بما يقو مقام الكتابة من إقرار ويمين

وقواعد الإثبات مما لا يتعلق بالنظام العام ، ويجب على صاحب المصلحة التمسك لها .

النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه .

والفقرة المذكورة لم تذكر عبارة (أو تجارته) ضمن أنواع النشاط سالفة الذكر ، إلا أننا نرى سريان هذه الصورة على العين التي يمارس فيها المستأجر (تجارية) وذلك بطريق القيام لاتحاد العلة .

وهذه الصورة سندها حصول قوة قاهرة تحول بين ورثة المستأجر – المستفيدين – وبين استعمال العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد .

وإيراد هذه الصور الثلاث فقط بالفقرة المذكورة يفصح عن أن المشرع يأخذ بالتفسير الضيق لعبارة (في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد) .

وينبني على ذلك أنه إذا كان المستأجر الأصلي قد قام بتغير استعمال العين من استعمال سكنى الى استعمال تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بإرادته المنفردة عملا بالمادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 أو قام بتغيير نوع أو وجه النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي المتفق عليه في العقد – وهو أر جائز قانونا – فإنه لا يجوز لورثة المستأجر استعمال العين في هذا النشاط ، وإنما يجب عليهم إذا أرادا الاستمرار في العين العودة الى استعمالها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة .

ومن الواضح أن مسلك المشرع يفصح عن رغبته في التضييق من نطاق استمرار الإيجار الى ورثة المستأجر الذين حددتهم المادة الأولى من القانون .

وإذا لم يشأ بعض الورثة استعمال العين المؤجرة في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، استمر الإيجار لورثة الذين يمارسون هذا النشاط بالعين ، ولا يكون للورثة الآخرين الحق في مطالبتهم بنصيب في الريع الذي يدره النشاط الذي يمارس بالعين .

ولم يكن هذا الشرط منصوصا عليه في الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل تعديلها ، وقد ذهبت محكمة النقض في قضاء حديث لها في ظلها الى أنه لا يشترط لاستمرار عقد الإيجار لصالح الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يستعمله فيها المورث .

إذ قضت بأن " وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . تركه لها . امتداد العقد لجميع ورثته وشركائه دون اشتراط مزاولة أحد الورثة لنشاط المستأجر الأصلي حال حياته أم بعد وفاته . م2/29 من قانون 49 لسنة 1997 " . (الطعن رقم 3755 لسنة 59ق جلسة 1994/4/10 ذات المبدأ ، الطعن رقم 1168 لسنة 59ق جلسة 1993/12/12)

كما ذهبت الى ذلك المحكمة الدستورية العليا في حكمها الصادر في القضية رقم 44 لسنة 17ق دستورية بجلسة 1997/3/22 الذي قضى بعدم دستورية هذه الفقرة في النطاق التقدم .

فقد جاء به " وحيث أن الورثة – وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه -يتخذون من وفاة مورثهم ، وزوال صلته بالعين المؤجرة ، موطنا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره .. الخ " .

كما أن القواعد العامة في التقنين المدني لا تتطلب هذا الشرط . (راجع في كل ما سبق المستشار محمد عزمي البكري والمذكرة التفسيرية للقانون)

- الشرط الثالث : يجوز استعمال العين المؤجرة لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بواسطة المستفيدين أنفسهم أو بواسطة نائب عنه

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ، ويستمر لصالح الذين يستعلون العين من ورثته في ذات النشاط ، الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، ويستوي أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

وتنص المادة 3/7 من اللائحة التنفيذية للقانون 6 لسنة 1997 المعدل الصادر بالقرار الجمهوري 1997/237 في هذا الصدد :

" ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه ، بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد – سواء كان من باقي الورثة المستفيدين أو من غيرهم – ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا " .

والنائب يقوم بإدارة العين لحساب الورثة ، ومن ثم لا يجوز للورثة تأجير العين لآخر ، وإلا جاز للمؤجر طلب إنهاء العقد . ويجوز أن يكون النائب من باقي المستفيدين أو غيرهم .

ويلاحظ أن الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1997 - قبل تعديليها بالقانون 6 لسنة 1977 - لم تكن تمنح الورثة رخصة استعمال العين بواسطة نائب عنهم ، وإنما كان المفهوم أن يكون استعمال العين بواسطة المستفيدين أنفسهم .

- الشرط الرابع : أن تكون الاستفادة لورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة

تنص المادة 3/29 من قانون الإسكان 49 لسنة 1977 – بعد تعديلها على أنه " واعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين ، إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي ، دون غيره ، ولمرة واحدة " .

وتنص المادة 8 من اللائحة التنفيذية للقانون 6 لسنة 1997 المعدل الصادرة بالقرار الجمهوري 237 لسنة 1997 على أنه " اعتبارا من 1997/3/27 ، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين ، إلا لمرة واحدة ، لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي – وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية – فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين ، لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته .

ويبين من هاتين الفقرتين أن الشرط الرابع من الشروط التشريعية للاستفادة من رخصة الامتداد – في خصوص الحالة الثانية من الامتداد القانوني لعقد الإيجار – هو أن تكون الاستفادة لورثة المستأجر الأصلي دون غيره ، ولمرة واحدة .

ويقصد بعبارة الاستفادة لورثة المستأجر الأصلي دون غيره ، أن تقتصر الاستفادة برخصة الامتداد القانوني لعقد الإيجار على ورثة المستأجر الأصلي ، وليس لورثة ورثته ، ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية ، فإذا مات أحد من هؤلاء المستفيدين ، لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته .

ويقصد بعبارة ولمرة واحد ، أن تقتصر الاستفادة برخصة الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، على الجيل الثاني من المستفيدين ، الجيل الأول : هم أصحاب حق البقاء في العين عند وفاة المستأجر الأصلي ، والجيل الثاني : هو المستفيد التالي لهم على النحو الذي يبين من المثالين الآتيين :

المثال الأول : إذا توفى المستأجر الأصلي ، وترك اثنين من أصحاب حق البقاء في العين من ورثته حتى الدرجة الثانية ، فإذا مات الأول امتد عقد الإيجار لصالح الثاني ، وإذا مات الثاني انتهى عقد الإيجار ، ووجب رد العين الى المؤجر ، لأن عقد الإيجار لا يستمر إلا لمرة واحدة بعد موت أحد أصحاب حق البقاء في العين المؤجرة .

والمثال الثاني : إذا توفى المستأجر الأصلي ، وترك ثلاثة أو أربعة أو خمسة من أصحاب حق البقاء في العين من ورثته حتى الدرجة الثانية ، فإذا مات الأول امتد عقد الإيجار لصالح الباقين ، وإذا مات الثاني انتهى عقد الإيجار ، ووجب رد العين الى المؤجر ، لأن عقد الإيجار لا يستمر إلا لمرة واحدة ، بعد موت أحد من أصحاب حق البقاء في العين المؤجرة .

ويتحدد تاريخ إعمال هذا الشرط الرابع ، باليوم التالي لتاريخ نشر القانون المعدل 1997/6 على النحو الوارد بالمادة 3/29 المعدل ، وقد نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية العدد 12 (مكررا) في 1997/3/26 ، ومن ثم يبدأ سريانه اعتبارا من يوم 1997/3/27 .

ويلاحظ أنه إذا امتد عقد الإيجار ، لصالح ورثة المستأجر الأصلي من الأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية ، في العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، ثم توفى آخر وارث من المستفيدين من الدرجة الثانية ، فإن عقد الإيجار ينتهي بقوة القانون ، ويتعين على الورثة رد العين المؤجرة الى المؤجر ، وإلا أصبح وضع يدهم عليها بدون سند قانوني ، وفي حكم الغصب ،

وفي هذه الحالة يكون المالك بالخيار ، إما باللجوء الى القضاء المستعجل بطلب طردهم ، تأسيسا على أن وضع يدهم على العين بدون سند قانوني ، فيه حرمان له من الانتفاع بملكه سواء بالاستعمال أو بالاستغلال ، الأمر الذي تتوافر به حالة الاستعجال ، وفي أحد شرطى اختصاص القضاء المستعجل ، وإما باللجوء الى القضاء الموضوعي بطلب طردهم للغصب . (انظر في كل ما سبق الدكتور محمد المنجي – المرجع السابق 247 وما بعدها والمستشار عزمي البكري ص24 بند 10)

الامتداد القانوني لعقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية وتستند يده الى حقه السابق في البقاء في العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ويستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي

تنص المادة الثانية من القانون رقم 6 لسنة 1997 على أن " استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند الى حقه السابق في البقاء في العين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها " .

بعد أن قصرت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون والتي عدلت الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 حق استمرار عقد الإيجار على ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية – أوردت في المادة الثانية استثناء على هذه القاعدة ، بالنسبة لمن جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الأصلي الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر القانون أى في 1997/3/26 تستند الى حقه في البقاء بالعين طبقا للفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل تعديلها ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، إذا أجازت استمرار العقد لصالحه ، على أن ينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين .

.... فيشترط لقيام هذا الاستثناء ما يلي :

أن يشغل العين المؤجرة وارث للمستأجر الأصلي تجاوز قرابته له الدرجة الثانية ، كالعم أو الخال أو ابن العم أو ابن الخال .

وقد نصت المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم 237 لسنة 1997 على أنه يقصد بكلمة (المستأجر) الواردة في صدر المادة الثانية من القانون رقم 6 لسنة 1997 المشار إليه ، التعريف الوارد في البند (ثالثا) من المادة (1) من هذه اللائحة ، والتعريف المشار إليه – كما ذكرنا سلفا – هو أن المستأجر " من استأجر العين ابتداء ، وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث ، واحدا كان أو أكثر ، ذكورا وإناثا ، ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز فيها ذلك قانونا " .

أن يكون شغل العين في تاريخ نشر القانون رقم 6 لسنة 1997 بالجريدة الرسمية أى بتاريخ 1997/3/26 .

أن يكون شغل الوارث للعين يستند الى حقه السابق في البقاء في العين .

والواضح مما أوردناه سلفا أن الشارع لم يجعل لهذا الوارث حقا في البقاء بالعين يعد تعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، والتي يسري حكمها بأثر رجعي اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 ، وبالتالي لم يكن وضع يده على العين يستند الى حق سابق له وبالرغم من ذلك نص على هذا الحكم ، ومن ثم فإنه يكون قد قصد به الوارث التي جاوزت درجة قرابته للمستأجر الدرجة الثانية ، الذي كان يخول له النص قبل تعديله حق البقاء في العين ن فقد أراد المشرع أن ينشئ لهذا الشخص مركزا قانونيا جديدا بنص في القانون – وهو أمر يملكه المشرع ، وقد حدا به الى هذا الرأفة بهذا الوارث وعدم مباغتته بإخلاء العين رغم أنه كان من حقه الاستمرار فيها طبقا لنص المادة 2/29 قبل تعديلها .

ولا يقبل القول بأن الشارع يقصد بهذا الوارث ، ذلك فقد الذي استصدر حكما نهائيا بالاستمرار في العين استنادا الى نص المادة 2/29 قبل تعديلها ، لأن استمرار هذا الوارث بالعين لا يحتاج الى نص ، فالأحكام التي يستحدثها المشرع ولو كانت آمرة لا تمس المراكز القانونية التي استقرت بحكم نهائي .

وقد أكد النظر السابق ما نصت عليه المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون من أنه " استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة (7) من هذه اللائحة ، يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في 1997/3/26 تستند الى حقه السابق في البقاء فيها – الذي استمده من نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1997 المشار إليهما – وبشرط أن يستعمل العين في النشاط المبين بالتفصيل في الفقرة الثانية من المادة 7 المشار إليها ، كما يسري عليه حكم الثالثة منها .... الخ " .

أن يكون الوارث قد استعمل في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي في العين طبقا للعقد ، وذلك سواء بالذات أو بواسطة نائب .

حالة تعدد الورثة شاغلي العين المؤجرة :

إذا تعدد شاغلو العين المؤجرة من ورثة المستأجر الأصلي الذين تجاوز قرابتهم له الدرجة الثانية ، فإن عقد الإيجار يستمر لصالحهم جميعا ، فإذا مات أحدهم انتهى العقد بقوة القانون ولا يستمر لصالح الباقين ، لأن النص لم ينص على استمراره لصالحهم كما فعل نص الفقرة الثانية من المادة الأولى .

انتهاء عقد الإيجار بقوة القانون بموت شاغل العين أو بتركه العين :

إذا مات شاغل العين انتهى العقد بقوة القانون ، وكذلك ينتهي العقد بقوة القانون بتركه العين ، والمقصود بالترك التخلي عن الإقامة نهائيا بالعين ويجب أن يكون الترك اختياريا .

وقد رددت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون الحكم الوارد بالمادة من أن " وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين " .

وبانتهاء العقد بقوة القانون يلتزم ورثة الشاغل برد العين المؤجرة الى مؤجرها . (راجع في هذا التقسيم كله المستشار عزمي البكري – المرجع السابق)

مذكرة إيضاحية لمشروع قانون بتعديل الفقرة الثانية

من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار

الأماكن غير السكنية

تنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، على ما يلي :

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال " .

وبتاريخ 1996/7/6 حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 4 لسنة 15ق دستورية ، بعدم دستورية الفقرة المشار إليها ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها .

ثم بتاريخ 1997/2/22 حكمت الحكمة في القضية رقم 44 لسنة 17ق دستورية ، بعد دستورية الفقرة آنفة الذكر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته .

وكانت القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاصة باستئجار محل لاستعماله في حرفة النجارة ، وجاء بتدوينات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها " واعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض الكسنى على إطلاقهم ، ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر ، أو كان ن يزاولها نائبا عنهم في ممارستها " ، وأن المشرع آثر أن ينقل منفعة العين الى ورثة المستأجر جملة ودون قيد ، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاولون غيرها ، وخلص الحكم الى قوله " أن الورثة – وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالي بالعين المؤجرة موطئا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره ، ثم من بعدهم الى ورثتهم ، فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول " .

وحرصا على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة ، حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية ، وكذا على استقرارها – لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد – ومراعاة للبعد الاجتماعي ، ووصولا الى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فقد رأى إعداد مشروع القانون على النحو التالي :

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 المشار إليها ، النص الآتي : " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة ناط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعلون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون ـ لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

يستمر العقد ، بصفة استثنائية ، لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر – المشار إليه في صدر الفقرة الأولى من القانون – الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر القانون تستند الى حقه السابق في البقاء في العين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

تحدد الأجرة القانونية لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى – وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية – وفقا للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون .

تستحق زيادة سنوية في الأعوام التالية بنسبة 10% من قيمة آخر أجرة قانونية

تسري أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التي يحكمها القانونان رقما 49 لسنة 1977 ، و136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسري أحكامه على الأماكن المشار إليها التي يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 .

يعمل بالقانون من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 .

قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 237 لسنة 1997

باللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 1997

بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من

القانون رقم 49 لسنة 1977

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور

وعلى القانون المدني

وعلى الأحكام المحددة للأجرة في القوانين أرقام 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، و46 لسنة 1962 بتحديد إيجار الأماكن ، و52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين :

وعلى قوانين خفض إيجارات الأماكن أرقام 199 لسنة 1952 ، 55 لسنة 1958 ، 168 لسنة 1961 ، 169 لسنة 1961 ، 7 لسنة 1965.

وعلى القانون رقم 78 لسنة 1974 في شأن المصاعد الكهربائية .

وعلى القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو انتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

وعلى القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

قـــــــــــرر

الباب الأول : أحكام عامة

الفصل الأول :تعاريف

مادة (1) : في تطبيق أحكام القانون رقم 6 لسنة 1997 – المشار إليه – يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها :

أولا : (مؤجرة) : يستأجرها شخص طبيعي ، أو شخص اعتباري من الأشخاص المذكورة في المادة 52 من القانون المدني ، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات

ثانيا : (موت) : وفاة الشخص الطبيعي .

ثالثا : (المستأجر) : من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث ، واحدا كان أو أكثر ، ذكورا ,إناثا ، ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

رابعا : (المستأجر الأصلي) : آخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء ، واحد كان أو أكثر ذكورا وإناثا ، وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار ، ويعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلي عن الإيجار أو باع له المتجر أو الصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

خامسا : (قوانين إيجار الأماكن) : القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن ، وكذا بخفض الإيجارات .

سادسا : (الأجرة القانونية الحالية) : آخر أجرة استحقت قبل 1997/3/27 محسوبة وفقا لما يلي :

التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن ، كل مكان بحسب القانون الذي يحكمه ، وذلك بالنسبة للأماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى 1961/11/5 ولم تخضع لتقدير اللجان التي اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1962 المشار إليه .

تقدير لجان تحديد الأجرة الذي صار نهائيا – طعن عليه أم لم يطعن – وذلك بالنسبة للأماكن التي خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه الذي سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من 1981/7/31 .

في جميع الأحوال بحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن ، بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه .

تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم 136 لسنة 1981 – المذكور – الذي ارتضاه المستأجر ، أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا ، مع مراعاة حق المالك في زيادة الأجرة القانونية بنسبة 50% نظير التغيير الكلي وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئي لاستعمال العين الى غير أغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثلث مساحة مباني العقار – المرخص في إقامته لأغراض السكنى – وهو القدر الذي ترك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى ، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (1) والفقرتين الأولى بند (4) والثانية من المادة (19) من ذلك القانون .

ولا عبرة – في كل ما تقدم – بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ، ولا بالقيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبينة إذا اختلفت كلتاهما مقدارا عن الأجرة القانونية ، وإنما يعتد بالقسمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة (7) من القانون رقم 136 لسنة 1989 المشار إليها.

ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة .

سابعا : (الأماكن المنشأة) : العين المؤجرة التي أنشئت ، إذ العبرة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى ، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة ، أو أضيفت وحدة حديثة ، أو تمت تعلية طابق حديث في مبنى قديم ، ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين – كليا أو جزئيا – الى غير أغراض السكنى الذي يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ومن قبلها المادة 23 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليهما .

الفصل الثاني

نطاق السريان تنفيذا لحكم المادة الرابعة

من القانون رقم 6 لسنة 1997

مادة (2) : تسري أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التي يحكمها القانونان رقما 49 لسنة 1977 ، و136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة إيجار الأماكن الصادرة قبلهما .

ولا تسري أحكامها على الأماكن المذكورة التي تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين ولا على التي يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 المشار إليه .

الباب الثاني أحوال استمرار العقد في الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي

مادة (3) : يعمل بأحكام هذا الباب في شأن استمرار عقد الإيجار بالنسبة للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي .

الفصل الأول الاستمرار بأثر رجعي طبقا للفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المعدلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997

مادة (4) : يعمل بأحكام هذا الفصل اعتبارا من 1977/9/9 .

مادة (5) : لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين .

مادة (6) : لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر .

مادة (7) : إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين ، والى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر شرطان هما أن يكون وارثا للمتوفى ، وأن يكون من الآتي بيانهم :

زوجات المستأجر وزوج المستأجرة ، قصرا وبلغا .

الأقارب – نسبا – من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة 36 من القانون المدني ، أبناء وأحفاد وآباء وأجداد وأخوة ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ .

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين ، أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه .

ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه ، بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد – سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم – ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا .

الفصل الثاني الاستمرار بأثر مباشر طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي

مادة (8) : اعتبارا من 1997/3/27 ، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي – وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية – فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته .

الفصل الثالث حكم انتقالي في المادة الثانية من القانون رقم 6 لسنة 1997 بحفظ حق من جاوزت قرابته الدرجة الثانية

مادة (9) : يقصد بكلمة (المستأجر) الواردة في صدر المادة الثانية من القانون رقم 6 لسنة 1997 المشار إليه ، التعريف الوارد في البند (ثالثا) من المادة (1) من هذه اللائحة .

مادة (10) : استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة (7) من هذه اللائحة ، ويستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في 1997/3/26 تستند الى حقه السابق في البقاء فيها – الذي استمده من نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1997 المشار إليهما – وبشرط أن يستعمل العين في النشاط المبين بالتفصيل في الفقرة الثانية من المادة (7) المشار إليها ، كما يسري عليه حكم الفقرة الثالثة منها .

وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين .

الباب الثالث تحديد الأجرة القانونية وزيادتها طبقا للمادة الثالثة
من القانون رقم 6 لسنة 1997 بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

مادة (11) : مع مراعاة حكم المادة 14 من هذه اللائحة ، يعمل بأحكام هذا الباب في شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى – التي تحكمها قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تحديد الأجرة – سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية والأندية الرياضية

ولا يخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها الى أغراض السكنى دون اتفاق على ذلك مع المؤجر .

مادة (12) : اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم 1997/3/26 .

تحدد الأجرة القانونية بواقع :

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل 1944/1/1 .

وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 1944/1/1 وحتى 1961/11/4 .

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 1961/11/5 .

وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 1973/10/7 وحتى 1977/9/9 .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 1977/9/10 وحتى 1996/1/30 بنسبة 10% .

مادة (13) : اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم 3/26 من كل عام ، تستحق زيادة سنوية – بصفة دورية – بنسبة 10% من قيمة آخر أجرة قانونية استحقت قبل هذا الموعد ، أى بعد المضاعفة وإضافة الزيادات ، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة .

مادة (14) : لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر في المادتين السابقتين من أمثال ونسب في حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى ، وغير غرض السكنى .

مادة (15) : لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية – التي تضاعف أو تزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة – الملحقات التي تخص العين المؤجرة ، كقيمة استهلاك المياه ، وأجر الحارس ، والضرائب العقارية والرسوم ، وأعباء الترميم والصيانة ، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية .

مادة (16) : يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضي أجرة نقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها ، ولكن لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها ، كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه .

الباب الرابع حكم وقتي بتعديل الأوضاع

مادة (17) : على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعه وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها في هذه اللائحة ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها .

مادة (18) : تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ، ويعمل بها من اليوم التالي لتاريخ نشرها .

صدر برئاسة الجمهورية في 9 ربيع الأول سنة 1418 هـ . الموافق 14 يوليه سنة 1997م .

حسني مبارك

مذكرة إيضاحية

لمشروع اللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 1997

بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون

رقم 49 لسنة 1977 وببعض الأحكام الخاصة

بإيجار الأماكن غير السكنية

طبقا للمادة 144 من الدستور ، يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين ، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها .

وإزاء صدور القانون الجديد رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، ولأنه اشتمل على أحكام عديدة :

منها ما هو خاص بقصر استمرار عقد الإيجار بعد موت المستأجر لصالح طائفة من الورثة وبضوابط معينة ، وذلك بأثر رجعي .

ومنها ما هو متعلق بوضع حد لاستمرار عقود الإيجار ، بحيث إذا ما انتهى العقد طبقت أحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

ومنها ما هو حكم انتقالي يكفل استمرار العقد – بصفة استثنائية – للمستأجرين الحاليين من الورثة بضابط معين ، وإن كان حقهم في البقاء مستمدا من النص القديم الذي ألغى بالقانون الجديد .

كل ذلك في شأن أحكام خاصة بالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي التي تحكمها القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن وكذا الخاصة بخفض الإيجارات ، وهى الأحكام التي تضمنتها المادتان الأولى والثانية من القانون الجديد .

ومنها ما يتعلق بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بالقوانين المذكورة ، وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة آنفة الذكر ، وما يتفرع عن ذلك من مضاعفات للأجرة الحالية ، أى الأجرة المستحقة قبل العمل بالقانون الجديد محسوبة لكل عين على حدة وفقا لقانون الذي يحكمها بحسب تاريخ إنشائها .

ولئن كانت عبارة (الأجرة القانونية) ليست مصطلحا مستحدثا ، وإنما وردت في قوانين إيجار الأماكن من قبل ، من ذلك – وعلى سبيل المثال – المادة 28 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين التي نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية تعادل 70% من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا ، والمادة 45 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرة والمستأجر التي نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية عن مدة تأجير المكان أو جزء منه مفروشا بواقع نسب من (الأجرة القانونية) حددتها وفقا لتواريخ إنشاء الأماكن ، كما وأن قوانين إيجار الأماكن وخفض الإيجارات قد درجت على الاعتداد بتاريخ إنشاء المكان في تحديد الأجرة ، وعلى ذلك فإن تاريخ الإنشاء ليس بدوره مصطلحا مستحدثا .

بيد أن الحقبة الزمنية الطويلة التي استغرقتها تلك القوانين ، وتعاقبها بكثرة ، ثم صدر القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة المؤجر والمستأجر الذي عهد الى مالك المبنى بتحديد الأجرة وفتح الباب للمستأجر للتظلم من هذا التحديد ، كل هذه الظروف – بالإضافة الى الأحكام العديدة المجملة التي اشتمل عليها القانون الجديد – إنما يفتقر الى لائحة مفصلة لازمة لتنفيذ هذا القانون ،

وذلك ابتغاء التيسير على القضاة والمتقاضين وقطع دابر الخصومات بين طائفتى المؤجرين والمستأجرين .

من أجل ذلك ، أعدت اللائحة الرافقة ، رجاء – لدى الموافقة – التفضل بإصدارها .

مع عظيم احترامي

تحريرا في 1997/7/11

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزوري

إقامة الحكم الناقض قضاءه باتباع حكم الدستورية والقانون 6 لسنة 1997 منتهيا من ذلك الى ما أجراه الطاعن من تغيير في النشاط لا يوجد ما يبرره وبالتالي تنحسر عنه الحماية القانونية في شأن استمرار انتفاعه بالعين المؤجرة . التزام الحكم المطعون فيه بالحكم الناقض في هذه المسألة وخلوصه الى انتهاء عقد إيجار عين النزاع لعدم توافر الشروط التي حددها الحكم الناقض وقضاءه برفض طلب الطاعن العارض بتحرير عقد إيجار له وهو موضوع الاستئناف المرفوع منه . النعى على الحكم الأخير بالخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال والقصور تأسيسا على أنه لم يفصل في الاستئناف وأن الدعوى بإخلائه رفعت في تاريخ سابق على نفذا القانون 6 لسنة 1997 وأن تغييره للنشاط لم يلحق ضررا بالعين المؤجرة . لا أساس له . (الطعن رقم 620 لسنة 72ق جلسة 2004/5/10)

إذ كان الحكام المطعون فيه قد أقام قضائه بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ 1977/10/1 بالتأسيس على أن الطاعنين قد توقفا عن ممارسة ذات النشاط الذي كانت تمارسه مورثتهما بالعين محل النزاع معتدا في ذلك بتاريخ غلقها في 1988/1/1 في حين أن البين من أوراق الدعوى ون تقرير الخبير المقدم فيها أن مورثة الطاعنين قد توفيت بتاريخ 1980/2/9 – وهو التاريخ الذي يعتد به في امتداد عقد إيجار العين للطاعنين وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 والمستبدلة بالقانون رقم 6 لسنة 1997 – على ما سلف بيانه – فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعنين من أنها قد استعملا العين في ذات النشاط الذي كانت تمارسه مورثتهما منذ وفاتها في عام 1980 وحتى تاريخ توقفهما العارض – بسبب المرض – في عام 1988 بعد أن امتد العقد إليهما – رغم أنه دفاع جوهري من شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى مما يعيبه أيضا بالقصور في التسبيب . (الطعن رقم 620 لسنة 72ق جلسة 2004/5/10)

تمسك الطاعنين بارتضاء المطعون ضده الأول اعتبارهم مستأجرين للعين محل النزاع بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلي وتدليلهم على ذلك بالمستندات والقرائن . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاءه بالإخلاء تأسيسا على انقضاء العلاقة الايجارية بوفاة المورث وعدم استمرار الورثة في ممارسة النشاط الوارد بعقد الإيجار . خطأ ومخالفة للثابت في الأوراق . (الطعن رقم 369 لسنة 72ق جلسة 2003/10/13 ، قرب الطعن رقم 8322 لسنة 66ق جلسة 1997/2/18)

إذ كان الثابت في الأوراق أن المطعون ضده الأول قد وجه الى الطاعن الثالث بصفته وكيلا عن الباقين الإنذار المؤرخ 1989/9/14 الذي قال فيه أن أباهم وجدهم كانا مستأجري عين النزاع بعقد مؤرخ 1968/4/1 وتوفيا ، وامتد العقد إليهم طبقا لقانون إيجار الأماكن 136 لسنة 1981 وأنذرهم بسداد الأجرة ، وطالبهم بإعادة المحل الى نشاطه الأصلي ، وهذا إقرار صريح بقبوله لهم كمستأجرين لعين النزاع ثم وافق لهم على إدخال المياه كما أقام الدعوى رقم .... لسنة 19 دمنهور الابتدائية بطلب الحكم بإثبات استعمالهم العين على نحو يضر بالمبنى وكل ذلك يقطع بأن المطعون ضده الأول قد ارتضى الطاعنين بحسبانهم مستأجرين وأسقط حقه في المنازعة في انتقال حق الإجارة إليهم ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على انتفاء العلاقة الايجارية بين الطاعنين والمطعون ضده الأول ، فإنه يكون قد خالف القانون والثابت في الأوراق . (الطعن رقم 369 لسنة 72ق جلسة 2003/10/13)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . حق ورثة المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت لمورثهم . التزامهم مقابل ذلك بطريق التضامن بكافة الأحكام الناشئة عن العقد . اقتصار هذا الحكم على ما ينفع دون ما يضر . على ذلك . (الطعن رقم 10881 لسنة 66ق جلسة 2003/12/14)

إذ كان حق الإجارة في عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ينتقل لورثة المستأجر بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر وفي مقابل ذلك فإنهم ملتزمون بطريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقد إلا أن التزامهم التضامني سالف الذكر يقتصر على ما ينفع دون ما يضر – وليس في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ما يغاير ذلك – فإذا أوفى أحدهم بدين الأجرة تبرأ ذمة الباقين طواعية لنص المادة 284 من القانون المدني ، ويجوز للدائن مطالبتهم مجتمعين أو منفردين عملا بنص المادة 1/285 من ذات القانون وذلك بحسبان أن التضامن بين المدينين وفقا لنص المادة 1/296 من القانون المدني – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر في الخصومة وفي الطعن وفي الحكم الصادر فيها .(الطعن رقم 10881 لسنة 66ق جلسة 2003/12/14)

اختصام أحد ورثة المستأجر الأصلي في دعوى الإخلاء المقامة قبله وصدور حكم ضده فيها . عدم الاعتداد يه في مواجهة باقي الورثة الغير مختصمين فيه . أحقيتهم في المطالبة بامتداد العقد إليهم . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه برفض الدعوى بامتداد العقد استنادا الى سبق صدور حكم نهائي بالإخلاء ضد أحد الورثة بما يعد قضاءا عينيا ينهي العقد ويعدمه . خطأ . علة ذلك . (الطعن رقم 10881 لسنة 66ق جلسة 2003/12/14)

إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم سبق لهم الحصول على حكم نهائي بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلائها لتوافر التكرار في التأخير في سداد الأجرة بالاستئناف رقم ...... ولم يختصم في هذا الحكم من ورثة المستأجر الأصلي سوى زوجته .... فإن هذا الحكم لا يعتد به في مواجهة الطاعنين غير المختصمين فيه ويحق لهم المطالبة بامتداد عقد الإيجار إليهم إذ أن حق الإجارة ينتقل لصالحهم بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلي بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق

التي كانت له رغم التزام جميع الورثة التضامني بكافة أحكام العقد الذي امتد إليهم ولا مجال للقول بنيابة المسئولين بالتزام تضامني عن بعضهم العض في إجراءات الخصومة أو في أن الحكم الصادر ضد أحدهم في دعوى يكون حجة على الآخرين غير الممثلين فيها حقيقة أو حكما حتى ولو كان موضوع الدعوى لا يقبل التجزئة لما في ذلك من إهدار لمبدأ نسبية أثر الأحكام ومخالفة لصريح نص المادة 296 من القانون المدني ، كما لا ينال من ذلك أن للمؤجر الحق في توجيه التكليف بالوفاء بالأجرة لأى نهم دون تكليف بالباقين لالتزامهم التضامني في الوفاء بها ذلك بأن هذا الالتزام قاصر على ما ينفع دون ما يضر فإذا أوفى أحدهم بدين الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء فإنه يترتب على هذا الوفاء انقضاء الالتزام وتغدو الدعوى غير مقبولة ، أما إذا ما رفعت الدعوى بطلب الإخلاء في حالة عدم الوفاء بالأجرة فيتعين على المؤجر اختصام جميع ورثة المستأجر المستفيدين من امتداد العقد حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة عليهم أما إذا اختصم أحدهم دون الباقين فإن حجية هذا الحكم تكون قاصرة على من اختصم في الدعوى أما الباقون غير المختصمين فلا يحاجون بذلك الحكم ولا أثر له على حقهم في المطالبة بامتداد العقد إليهم ولا يحول بينهم وبين الحكم لهم بهذا الحق إذا ما توافرت بقية شروطه بحسبان أن التضامن بين المدينين لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر في الخصومة وفي الطعن وفي الحكم الصادر فيها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض طلب الطاعنين بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليهم استنادا الى سبق صدور حك نهائي بإخلاء تلك العين أحد الورثة وأن الحكم يعد قضاء عينينا ينهى العقد ذاته ويعدمه – رغم أنهم لم يكونوا خصوما في هذا الحكم حقيقة أو حكما – فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه . (الطعن رقم 10881 لسنة 66ق جلسة 2003/12/14)

استمرار عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي لصالح الورثة الذين يستعملون العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم . م2/29 ق49 لسنة 1977 المعدلة بالقانون 6 لسنة 1997 . المقصود به . توافر نية الاستمرار في ممارسة النشاط ومعاونته خلال فترة معقولة من وفاة المستأجر الأصلي . اختلاف تلك الفترة حسب الظروف والأحوال . (الطعن رقم 262 لسنة 73ق جلسة 2003/12/22)

النص في الفقرة الثانية للمادة 29 من قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 المعدلة بالقانون 6 لسنة 1997 على أنه " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " – يدل على أن المقصود باستعمال الورثة للعين في ذات النشاط .. هو بتوافر قصد الاستمرار لديهم في ممارسة النشاط وأن يستأنفوه خلال فترة معقولة من وفاة المستأجر الأصلي تتفاوت بحسب الأحوال وظروف كل دعوى فالتوقف إذا كان النشاط مهنيا أو حرفيا غير توقف النشاط الصناعي والتجاري ، ومدته قد تطول إذا كان الورثة قصرا واقتضت الأحوال تعيين وصى يختار بعد ذلك من ينوب عنهم في مباشرة نشاط المورث وبحسب إقامة الورثة أو سفرهم وهى اعتبارات متعددة لا تقبل حصرا لضبطها . (الطعن رقم 262 لسنة 73ق جلسة 2003/12/22)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . استئناف ورثة المستأجر نشاط مورثهم لفترة دالة على صدق نيتهم . أثره . انتقال حق الإجارة إليهم . التوقف المؤقت لسبب عارض بعد ذلك . لا أثر له على العلاقة الايجارية . (الطعن رقم 262 لسنة 73ق جلسة 2003/12/22)

إذا استأنف الورثة النشاط لفترة دالة على صدق نيتهم انتقل إليهم الحق في الإجارة ولا تؤثر على العلاقة الايجارية توقف الورثة بعد ذلك لسبب عارض إلا في الحدود المبينة في أسباب الإخلاء . (الطعن رقم 262 لسنة 73ق جلسة 2003/12/22)

تمسك الطاعنين بممارستهم ذات نشاط مورثهم بعد وفاته وقبل رفع الدعوى وأن غلقهم المحل كان لسبب عارض وبصفة متقطعة وتدليلهم على ذلك بالمستندات وأقوال شهودهم وطلبهم ندب خبير لتحقيق دفاعهم . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاءه بانتهاء عقد الإيجار تأسيسا على شهادة شاهدى المطعون ضدهم بغلق الطاعنين المحل لمدة عاين بعد وفاة مورثهم دون بيان تاريخ بدئهم التوقف وظروفه ورغم أن أقوال شهود الطرفين أتت مؤدية لدفاع الطاعنين وممارستهم ذات نشاط ورثهم أكثر من مرة قبل رفع الدعوى , قصور وإخلال بحق الدفاع . (الطعن رقم 262 لسنة 73ق جلسة 2003/12/22)

إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم مارسوا ذات نشاط مورثهم عقب وفاته بتاريخ 1998/5/13 وأن غلقهم للمحل كان عارضا بصفة متقطعة ، ودللوا على ذلك بإيصالى سداد الكهرباء عن المحل عن شهرى 6 ، 9 لسنة 1998 ، وشهادة مصلحة الضرائب بعدم إخطارهم بالتوقف عن ممارسة النشاط عن سنوات 1998 ، 1999 ، 2000 وطلبوا ندب خبير لتحقيق دفاعهم إلا أن الحكم المطعون فيه أطرح هذا الدفاع وأقام قضاءه على أن شاهدى المطعون ضدهم قررا بأن الطاعنين بعد وفاة مورثهم أغلقوا المحل لمدة عامين بدون بيان لتاريخ بدئهم التوقف وظروفه ،

واعتبر أن ذلك كاف لانتهاء العقد بوفاة المستأجر الأصلي في حين أن أقوال شهود الطرفين أمام المحكمة وكذا أقوال الشهود بالمحضر رقم ...... لسنة .... إداري باب شرق الإسكندرية أتت مؤدية لدفاع الطاعنين وممارستهم ذات نشاط مورثهم أكثر من مرة قبل رفع الدعوى فحجب الحكم نفسه عن بحث دفاع الطاعنين وتمحيصه ، بما يعيبه بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع . (الطعن رقم 262 لسنة 73ق جلسة 2003/12/22)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . استمراره لصالح الورثة . مناطه . استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء كان هذا النشاط هو الغرض من الإجارة الثابت كتابة بالعقد أو الذي عدل إليه ورضى به المؤجر صراحة أو ضمنا . موافقة المؤجر كتابة . شرط لتغيير الورثة النشاط دون المستأجر الأصلي . م1/1 ق6 لسنة 1997 ، و7 من اللائحة التنفيذية لذات القانون . (الطعن رقم 53 لسنة 70ق جلسة 2001/1/15 ، قرب الطعن رقم 6397 لسنة 62ق جلسة 1999/7/4)

إن النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون 6 لسنة 1997 – في ضوء ما جاء بالمذكرة الإيضاحية – يدل على أن المشرع أراد استمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضى عقد الإيجار المكتوب ذاته ، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجر به صراحة أو ضمنا لأن كل ذلك يتم طبقا للعقد ، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية هذا القانون من أنه " ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ،

أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين ، أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو لسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه " ، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي . (الطعن رقم 53 لسنة 70ق جلسة 2001/1/15)

ثبوت أن المستأجر الأصلي قام بتغيير النشاط المتفق عليه في العقد دون اعتراض من المالك . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى أن موافقة المؤجر كتابة للمستأجر الأصلي على تغيير النشاط شرط لانتقال حق الإجارة الى ورثته وإلا سقط حق الورثة في امتداد العقد . خطأ . (الطعن رقم 53 لسنة 70ق جلسة 2001/1/15)

إذ كان الحكم المطعون فيه بعد أن خلص الى أن المستأجر الأصلي هو الذي قام بتغيير النشاط واستصدر ترخيصا بذلك في 1993/3/14 ثم توفى بتاريخ 1995/2/20 وأقام قضاءه على أنه يشترط لانتقال حق الإجارة الى الورثة أن يكون المؤجر قد وافق كتابة على تغيير المستأجر الأصلي للنشاط ، وأن قيام المستأجر الأصلي بتغيير نشاطه دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر من شأنه أن يسقط حق ورثته في انتقال الإجارة إليهم رغم أن المؤجر ارتضى تغيير النشاط حتى أقام دعواه بتاريخ 1998/4/30 فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . (الطعن رقم 53 لسنة 70ق جلسة 2001/1/15)

تقديم الطاعن إيصالات سداد أجرة العين محل النزاع صادرة من المطعون ضده باسم ورثة المستأجر الأصلي بما يدل على نشوء علاقة ايجارية جديدة منبتة الصلة عن عقد الإيجار السابق . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى عدم ممارسة الطاعن لذات نشاط مورثه دون بحث مؤدى هذه الإيصالات ودلالتها . خطأ . وقصور . (الطعن رقم 2526 لسنة 69ق جلسة 2001/2/14 ، الطعن رقم 8322 لسنة 66ق جلسة 1998/2/18 ، الطعن رقم 714 لسنة 62ق جلسة 1993/7/28)

انتهاء الحكم المطعون فيه الى عدم امتداد عقد إيجار محل النزاع الى المطعون ضدهما الثاني والثالثة استنادا الى ما استخلصه من مستندات لا تفيد بمجردها أنهما لم يزاولا ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهما بالعين قبل وفاته . عدم بيانه المصدر الذي استخلص منه ما انتهى إليه . فساد وقصور (الطعن رقم 2813 لسنة 69ق جلسة 2001/4/18)

ثبوت أن الطاعن الأول قد استعمل العين محل النزاع في ذات النشاط الذي كانت تمارسه مورثته المستأجرة الأصلية وقت امتداد عقد الإيجار إليه . تغييره النشاط من بعد . لا اثر له . قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استنادا الى أن الطاعن لم يستمر في استعمال العين المؤجرة في ذات النشاط الذي كانت تمارسه المستأجرة الأصلية . خطأ ومخالفة الثابت بالأوراق . (الطعن رقم 522 لسنة 70ق جلسة 2001/2/14)

ثبوت أن الطاعن قد استعمل العين محل النزاع في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثه المستأجر الأصلي وقت امتداد عقد الإيجار إليه . إضافته نشاطا جديدا من بعد . لا أثر له . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى أن الطاعن لم يستمر في استعمال العين المؤجرة في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي . خطأ . (الطعن رقم 1622 لسنة 70ق جلسة 2001/4/18 ، الطعن رقم 522 لسنة 70ق جلسة 2001/2/14 ، الطعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

تمسك الطاعن بأن المطعون ضده وافق على تغيير النشاط بالعين وحرر له عقد إيجار امتدادا لعقد إيجار مورثه وأنه أصبح مستأجرا أصليا . قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ عقد الإيجار استنادا الى أن الطاعن غير النشاط الذي كان يمارسه مورثه بالعين . خطأ . (الطعن رقم 889 لسنة 70ق جلسة 2001/5/27)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته . مناطه . استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . م1 ، 4 ، 5 ق6 لسنة 1997 ، والمواد 2 ، 4 ، 7 من اللائحة التنفيذية . للورثة تغيير النشاط . شرطه . ألا يكون بقصد التحايل وعدم الإضرار بسلامة المبنى أو شاغليه . م18 ق136 لسنة 1981 . (الطعن رقم 1633 لسنة 70ق جلسة 2001/4/22 ، الطعن رقم 1622 لسنة 70ق جلسة 2001/4/18 ، الطعن رقم 522 لسنة 70ق جلسة 2001/2/14 ، الطعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . استمراره لصالح المستفيدين . مناطه . استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . م1 ، 4 ، 5 ق6 لسنة 1997 . (الطعن رقم 1679 لسنة 69ق جلسة 2001/6/20 ، الطعن رقم 2789 لسنة 69ق جلسة 2001/3/21)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي .، استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته . اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون 49 لسنة 1977 . مناطه . استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . المادتان 1 ، 5 ق6 لسنة 1997 ولائحته التنفيذية . (الطعن رقم 471 لسنة 69ق جلسة 2001/6/24 ، الطعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

إخلاء العين المؤجرة لتغيير وجه استعمالها . شرطه . ثبوت الإضرار بالمبنى بحكم قضائي نهائي . م18 ق136 لسنة 1981 . مؤداه . للوارث تغيير النشاط الذي كان يمارسه مورثه بعد امتداد العقد إليه . التغيير بقصد التحايل على أحكام القانون أو إلحاق ضرر بسلامة المبنى أو شاغليه ز أثره . (الطعن رقم 1679 لسنة 69ق جلسة 2001/6/20 ، الطعن رقم 2789 لسنة 69ق جلسة 2001/3/21)

قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية م29 ق49 لسنة 1997 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . مؤداه . عدم امتداد عقد الإيجار لشريك المستأجر الأصلي . (الطعن رقم 1502 لسنة 63ق جلسة 1999/11/18)

إعمال حكم المادة 2/29 ق49 لسنة 1977 المستبدلة بالقانون 6 لسنة 1997 في شأن استمرارا عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . شرطه . تحقق المحكمة من صفة المستفيد وما إذا كان وارثا أو من الأشخاص الذين عددتهم تلك الفقرة قبل الفصل في توافر شروط الامتداد أو عدم توافرها . (الطعن رقم 5298 لسنة 64ق جلسة 1999/11/21)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . خضوعه للقيود التي وضعها المشرع لامتداده واستمراره لصالح الورثة . تغيير المستأجر الغرض المنصوص عليه في العقد بعد استلامه العين المؤجرة بعلم المؤجر وبموافقته . أثره . عدم الاعتداد بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال . جواز إثبات هذا التغيير بكافة طرق الإثبات . انتقال الإجارة الى ورثة المستأجر الأصلي بعد وفاته . مناطه . استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه حال حياته بالنظر الى وقت وقوع الامتداد . حقهم في الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر الأصلي . علة ذلك . المواد 1 ، 4 ، 5 ، 6 ق6 لسنة 1997 . (الطعن رقم 8740 لسنة 64ق جلسة 2000/4/2)

الحكم بعدم دستورية نص م2/29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في مباشرة ذات النشاط بالعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا بعد تخليه عنها . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها الأولى استنادا الى ذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 5125 لسنة 64ق جلسة 2000/4/20 ، الطعن رقم 2646 لسنة 63ق جلسة 1999/3/17)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون 49 لسنة 1977 . مناطه . استعماله العين في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . المادتان 1 ، 5 ق6 لسنة 1997 ولائحته التنفيذية . للورثة تغيير النشاط , شرطه . ألا يلحق ضررا بسلامة المبنى أو شاغليه . (الطعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21 ، الطعن رقم 1495 لسنة 69ق جلسة 2000/5/14)

تكوين شركة تضامن بين مورث الطاعنين والمطعون ضده لاستغلال العين محل النزاع . عدم النص في عقد الشركة أو في اتفاق لاحق عليه على استمرارها مع ورثة الشريك المتوفى . أثره . انقضاء الشركة بوفاته وعودة العين الى الورثة للانفراد بمنفعتها . انتهاء الحكم المطعون فيه الى استمرار المطعون ضده الشريك في الانتفاع بها استنادا نص المادة 2/29 ق49 لسنة 1977 الذي تم إلغاؤه بالقانون 6 لسنة 1997 . خطأ . (الطعن رقم 5821 لسنة 62ق جلسة 2000/5/24)

قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا لعجز الطاعن عن إثبات مشاركته مورثه – المستأجر الأصلي – في النشاط الذي كان يمارسه بالعين محل النزاع قبل وفاته واستمراره فيه بعدها ز خطأ . حجبه عن ببحث مدى استعمال الطاعن للعين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثه حال حياته طبقا للعقد وقت وقوع الامتداد ودلالة قبض المؤجر للأجرة من الطاعن بعد وفاة مورثه . (الطعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء استنادا الى أن الطاعن قد عجز عن إثبات مشاركته مورثه المستأجر الأصلي في نشاطه قبل وفاته واستمراره في ممارسة هذا النشاط رغم أن هذه المشاركة غير مطلوبة لامتداد العقد ، وقد حجبه ذلك عن بحث مدى استعمال الطاعن للعين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثه المستأجر الأصلي طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع امتداد العقد إليه والذي دلل الطاعن على توافره بما تضمنه المحضر الإداري رقم ...... الذي قدم صورة رسمية منه أمام محكمة الموضوع كما حجبه هذا التقرير الخاطئ أيضا عن التصدي لدلالة استلام مورث المطعون ضدهم – المؤجر – للأجرة بعد وفاة المستأجر مورث الطاعن وصدور إيصالى استلام الأجرة باسم الورثة وبمناولة الطاعن بما ينبئ عن قيام علاقة ايجارية جديدة ومباشرة بين الوارث والمؤجر بوصفه من ورثة ذلك المستأجر ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار الأصلي مع المورث بوفاته لاستقلال هذه الرابطة الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث ، وإذ دلل الطاعن على ذلك بإيصالى سداد الأجرة المقدمين منه أمام محكمة الموضوع دون أن يطعن عليهما أى من المطعون ضدهم بأى مطعن فإن الحكم المطعون فيه بقضائه المتقدم يكون معيبا بمخالفة القانون والقصور في التسبيب . (الطعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

الحكم بعدم دستورية نص المادة 2/29 من قانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في مباشرة ذات النشاط في العين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده استنادا الى هذا النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 259 لسنة 63ق جلسة 2000/11/13 ، الطعن رقم 4128 لسنة 63ق جلسة 2000/11/13)

الحكم بعدم دستورية نص م29 ص49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي لورثة المستأجر أو شركائه . أثره . عدم جواز تطبيقه على دعوى النزاع . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بالإخلاء استنادا الى امتداد العقد الى المطعون ضدهم بالتطبيق لهذا النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 5223 لسنة 64ق جلسة 2000/12/13 ، الطعن رقم 2906 لسنة 63ق جلسة 2000/5/17 ، الطعن رقم 2646 لسنة 67ق جلسة 1999/3/17)

صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 وسقوط فقرتها الثالثة . أثره . وجوب الرجوع الى الأصل المقرر بانفراد المستأجر بالمكان وحظر تخليه عن عقد إيجاره الى شركائه في استعمال العين أو غيرهم بغير تصريح من المالك . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء على سند من قيام شركة بين المطعون ضده الأول – المستأجر الأصلي – والمطعون ضدهما الثاني والثالث بعين النزاع وتخارج الأول وحلول الثاني والثالث محله في الانتفاع بها دون أن ينطوي على معنى تخليه عنها . خطأ . (الطعن رقم 6463 لسنة 64ق جلسة 2001/3/22 ، الطعن رقم 775 لسنة 61ق جلسة 1998/2/18)

تخارج المستأجر الأصلي من الشركة في ظل العمل بأحكام ق52 لسنة 1969 وتركه أعيان النزاع لشركائه . خلو القانون المذكور من نص يجيز امتداد العقد إليهم . مؤداه . عدم اكتسابهم مركزا قانونيا . القضاء بعدم دستوريته م2/29 ق49 لسنة 1977 وخلو ق6 لسنة 1997 من نص يجيز الامتداد للشركاء . أثره . وجوب الحكم بالإخلاء . م 18/ج ق136 لسنة 1981 . (الطعن رقم 852 لسنة 65ق جلسة 2001/6/6)

الحكم بعدم دستورية نص المادة 2/29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في مباشرة ذات النشاط في العين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن استنادا الى هذا النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 852 لسنة 65ق جلسة 2001/6/6 ، الطعن رقم 259 لسنة 65ق جلسة 2000/11/20 ، الطعن رقم 2206 لسنة 62ق جلسة 2000/10/29)

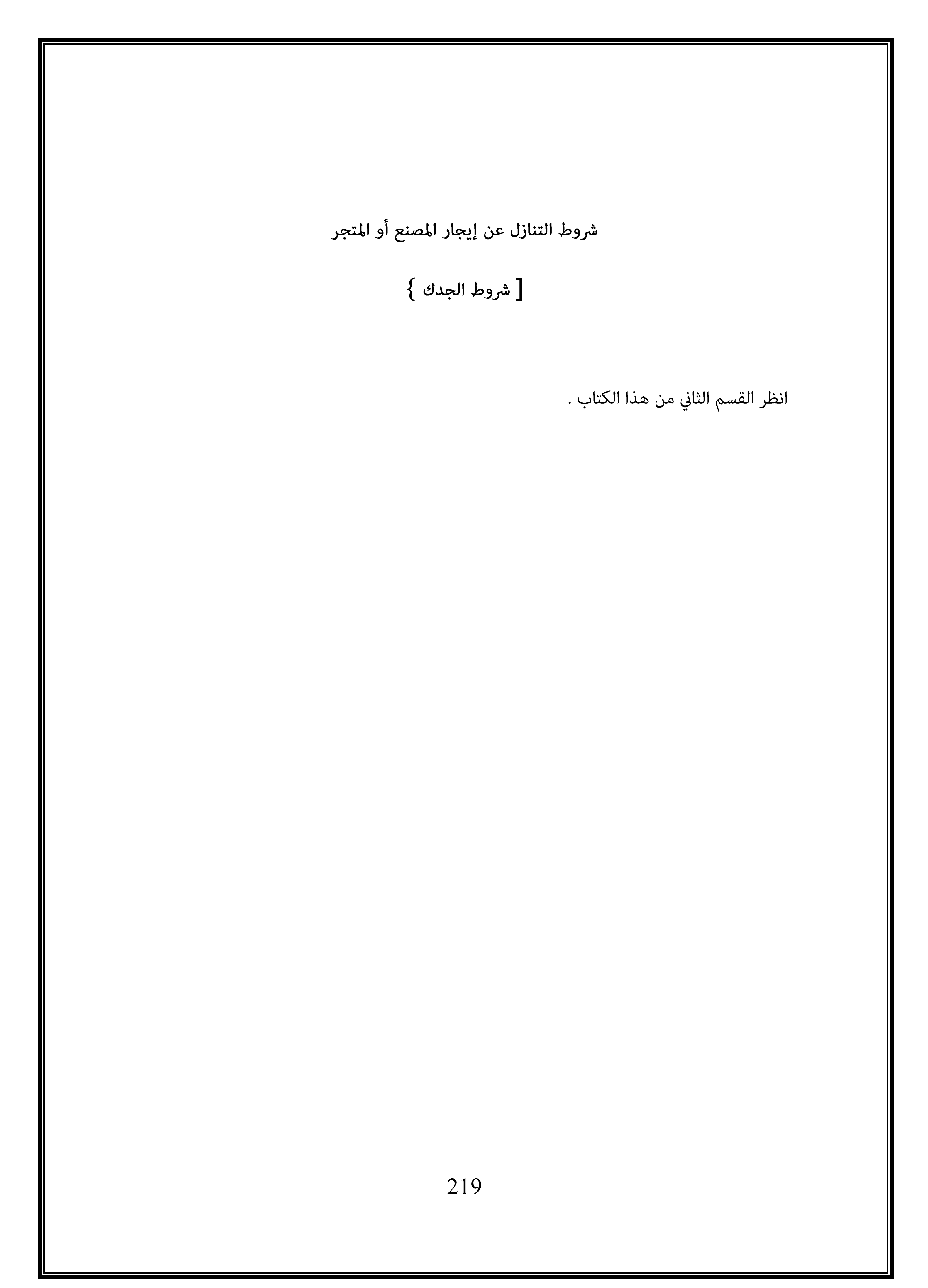
الحكم بعدم دستورية نص م2/29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في العين التي يزاول فيها نشاطا تجاريا أو مهنيا أو حرفيا في حالة تركه لها . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهم بالتطبيق لهذا النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن رقم 1312 لسنة 65ق جلسة 2001/3/29 ، الطعن رقم 2206 لسنة 62ق جلسة 2000/10/29 ، الطعن رقم 777 لسنة 61ق "هيئة عامة" جلسة 1999/5/18، الطعن رقم 1648 لسنة 64ق جلسة 1999/2/14)

والملاحظ أن المحال التجارية أو الصناعية المؤجرة مفروشة لا يسري عليها الامتداد القانوني كما أنها لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ويعني ذلك بأن المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 لا تسري على الأماكن المؤجرة مفروشة للأغراض التجارية أو الحرفية :

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن النص في المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها . فإذا كانت العين فد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع قد قصر حكم الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المفروشة وفقا لهذا النص على تلك الأماكن التي تؤجر مفروشة لغرض السكنى فقط لا يسري على الأماكن التي تؤجر مفروشة لغير ذلك من الأغراض سواء كانت تستغل في نشاط تجاري أو حرفي ، ومن ثم غلا تستفيد الطاعنة من هذا الحكم إذ أن العين المؤجرة لوالدها صالون حلاقة . لما كان ذلك ، وكان الإيجار من الباطن – مهما طال مدته – لا يقم علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك ولو كان هذا الأخير يتسلم الأجرة منه مباشرة بغير تحفظ فهذا الاستلام لا يكون له من الدلالة إلا الموافقة على التأجير من الباطن طالما كان عقد المستأجر الأصلي قائما ، فإن الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظر يكون قد أعمال صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس" (الطعن رقم 611 لسنة 52ق جلسة 1988/12/29) وبأنه " لما كانت المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 تنص في فقرتها الأولى على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المادة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد " ، ثم جاءت الفقرة الثانية معطوفة عليها فنصت على " فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي ، فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " ، مما يدل على أن المشرع ألحق هذه الفقرة بحكم الفقرة الأولى ،

وإذ استعمل لفظ (يسكن) في الفقرة الأولى قاصدا أن يكون الإيجار مفروشا بقصد السكنى فإن هذا ينطبق على الفقرة الثانية التي عطلت عليها مما يقتضي وحده الحكم في الفقرتين ، ومن ثم فإن حكم المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 لا تطبق على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى " (الطعن رقم 1468 لسنة 49ق جلسة 1980/5/28 س31 ص1573) وبأنه " إذ كان الأصل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لأحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة وبالامتداد القانوني إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا بقصد التحايل على القانون فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعماله مفروشا وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسري عليها أحكام قانون إيجار الأماكن ، والعبرة في ذلك بحقيقة الواقع وليس بما اثبت بالعقد من وصف للعين بأنها مفروشة ، ويجوز إثبات التحايل على القانون – في هذا الصدد – باعتباره غشا يفسد التصرفات ، بكافة طرق الإثبات القانونية " (الطعن رقم 2959 لسنة 58ق جلسة 1993/11/10) وبأنه " وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشا صوريا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده العاقدان " (الطعن رقم 532 لسنة 46ق جلسة 1981/6/20 س32 ص1867) وبأنه " أنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاث تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة ،

فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن تثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرز تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسري عليها أحكام قانون إيجار الأماكن " (الطعن رقم 286 لسنة 44ق جلسة 1978/3/8 س29 ص408) وبأنه " مفاد نص المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 عدم سريان الامتداد القانون على الأماكن المؤجرة مفروشة بحيث تنتهي عقود إيجارها بنهاية مدتها المتفق عليها ، وهو أيضا مفاد ما نصت عليه المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل إلغائها ، وما نصت عليه صراحة الفقرة الأخيرة من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ، هذا فضلا عن عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة للتحديد القانوني ، إلا أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا ، وإلا اعتبرت العين خالية فتخضع للامتداد القانوني وللتحديد القانوني للأجرة ويجوز للمستأجر إثبات ادعائه بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات ، لأنه ادعاء بالتحايل على أحكام آمرة تتعلق بالنظام العام ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ما تستنبطه من أدلة وقرائن قضائية سائغة إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة " (الطعن رقم 971 لسنة 45ق جلسة 1981/12/7 س32 ص2234)



شروط التنازل عن إيجار المصنع أو المتجر

[شروط الجدك }

انظر القسم الثاني من هذا الكتاب .

البـــاب الثـــاني حـــــالات أخــــرى لامتـــداد عقد الإيجار

الـفـصـــــل الأول المساكنــة

تعـريــف المســاكنــة :

المساكنة . ماهيتها . المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الإجارة . حق المساكن في البقاء بالعين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلي أو وفاته ولو كان من غير من ورد ذكرهم بالمادة 29 من ق49 لسنة 1977 طالما لم تنقطع إقامته بها .

والمساكنون للمستأجر الأصلي ، بصرف النظر عن درجة قرابتهم له ، والذين توافرت لمساكنتهم إياه صفة الاستقرار منذ بدء الإيجار ، لا يستمدون حقهم في الاستمرار بالعين المؤجرة والاستفادة بالامتداد القانوني ، من كونهم مستأجرين أصليين مثله ، استنادا الى قاعدة النيابة في التعاقد أو الاشتراط لمصلحة الغير باعتبار أن المستأجر في هذه الحالة يعد نائبا عن أفراد أسرته ومن يرى هو أنه يتكفل بهم – ولو لم يكن ملزما بذلك قانونا – في تحرير عقد الإيجار فيكونون مستأجرين أصليين مثله تماما ، ولأن فكرة النيابة الضمنية تقتضي وجود الأصيل وقت التعاقد فإنها لذلك لا تغطي حالة الأولاد الذين سيرزقون للشخص في المستقبل أو الزوجة المستقبلة ، فمن ثم تكمل فكرة النسابة الضمنية بفكرة الاشتراط لمصلحة الغير . (انظر سليمان مرقص وعمران) ، لأن الأخذ بهذه الفكرة فيه مجافاة لمبدأ نسبية آثار العقد ، ولأن المستأجر الأصلي هو الطرف الأصلي في عقد الإيجار .

وقد قضت محكمة النقض بأن : نص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص المبينين به في استئجار العين ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان المشرع في حاجة لا يراد هذا الحكم إذا كان يعتبر المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته . (نقض 1980/3/26 طعن 396 لسنة 46ق)

وعقد الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر بعد امتداده قانونا بل يبقى ممتدا بحكم القانون لمصلحة من كانوا مقيمين مع المستأجر تأسيسا على أن ذلك تمليه القواعد العامة التي تمليها التشريعات الاستثنائية التي أريد بها أن تستبقي المكان لمن يقيم فيه حتى بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار مادام قائما بالالتزامات التي فرضها القانون وذلك تفريجا لأزمة الأماكن ، وهو ما طبقه المشرع في فرنسا في المادة 30 من قانون أول أبريل سنة 1926 من أنه في حالة هجر المستأجر لموطنه أو موته يبقى الحق في امتداد الإيجار للأشخاص الذين يقيمون عادة معه ، سواء كانوا من أفراد أسرته أو كانوا ممن يعول . (الدكتور السنهوري – المرجع السابق ص1050 ، 1051 وهامش رقم 1 بالصفحة الأخيرة) وهذا تطبيق لأحكام المساكنة وامتداد الإيجار لصالح بعض أقارب المستأجر الأصلي في حلة الوفاة والترك أخذ بها المشرع المصري في المادة 21 من القانون 52 سنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ، حيث كان القانون 121 لسنة 1947 خلوا من هذا الحكم) .

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن : أن عقد إيجار المسكن يتصف بطابع عائلي لا يقف تعاقد المستأجر فيه عند حد اتخاذه مسكنا لنفسه بل ليعيش معه أفراد أسرته ، ولئن كانت التشريعات الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن قد استهدفت حماية شاغلي الأعيان المؤجرة من مخاطر الإخلاء وتمكين المستأجر والمقيمين معه إقامة مستقرة في السكن إبان أزمة الإسكان وجعلت عقود تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام

بحيث لا يحق إخراج المقيمين إقامة مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم إلا لسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر ، إلا أن ذلك لا ينفي نسبية آثار عقد الإيجار ما بين أطرافه فيظل قائما على حاله طالما بقى المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة لم يتخل عنها بمبارحتها الى مسكن آخر مما يترتب عليه أن المستأجر الأصلي يكون وحده ودون غيره من المقيمين معه هو الطرف الوحيد في التعاقد مع المؤجر ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر علاقة تعاقدية سواء كانت إقامتهم من بداية الإيجار أو بعده . (الطعن رقم 6 لسنة 47ق نقض مدني جلسة 1980/4/12)

ولأن حق المساكنين مصدره كذلك ما تعارف عليه المالكون والمستأجرون في استمرار واضطراد من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ، ولأنه لو كان المستأجر الأصلي نائبا عن أفراد أسرته المقيمين معه من والديه أو زوجه أو أقاربه حتى الدرجة الثالثة المنصوص عليهم في المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 وما يترتب على ذلك من اعتبارهم مستأجرين أصليين لما كان المشرع في حاجة الى إيراد هذا النص الخاص بالطائفة المذكورة ، ولأن النص عليهم في هذا القانون لا ينفي حق من عداهم في التمسك بالمساكنة وما رتبه القانون عليها من استمرارهم فيها في حالتى الوفاة والترك . (نقض 1981/1/24 في الطعنين 452 ، 1290 لسنة 50ق ونقض 1990/2/12 طعن 338 لسنة 54ق)

وقد قضت محكمة النقض بأن : المساكنة التي لا يصدق عليها وصف التأجير من الباطن ، أو التناول عن الإيجار في معنى المادة 2/ب من القانون رقم 121 لسنة 1947 المنطبقة على واقعة الدعوى . تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، وطالما لم تنقطع إقامة للمشاركين بالعين المؤجرة ،

فإنه يحق لهم بهذه الصفة البقاء في العين المؤجرة طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها ، دون اشتراط استمرار إقامة المستأجر الذي أبر العقد باسمه في العين المؤجرة . (نقض مدني جلسة 1978/1/25 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 – 1 – 327 – 66) وبأنه " المساكنون للمستأجر منذ بدء الإجارة – حقهم في الانتفاع بالعين المؤجرة رغم ترك المستأجر لها أو وفاته – طالما لم تنقطع إقامتهم عنها . م29 ق49 لسنة 1977 . (الطعن رقم 657 لسنة 52ق جلسة 1988/11/6) وبأنه " المشاركون للمستأجر منذ بدء الإجارة في سكنى العين المؤجرة ، حقهم في الانتفاع بها بعد وفاة المستأجر . لا يحول دونه خلو عقد الإيجار من تقرير ذلك الحق " (الطعن رقم 665 لسنة 52ق نقض مدني جلسة 1988/11/9) وبأنه " المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة ، من غير المشار إليهم بالمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ، المنطبق على واقعة الدعوى ، حقا في البقاء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته ، تستلزم – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين أقاما دفاعهما على أن ثانيهما يقيم بعين النزاع منذ سنة 1967 ، وكانت الإجارة قد بدأت في غضون 1956 ، فإن الحكم إذا انتهى الى عدم اعتبار هذه الإقامة مساكنة ، يحق معها للطاعن الثاني البقاء في العين بعد ترك الطاعن الأول لها ، يكون قد انتهى الى تطبيق صحيح القانون على واقعة الدعوى " (نقض مدني جلسة 1979/5/2 مجموعة أحكام النقض 30 – 2 – 253 – 232)

شروط المساكنة لكى يمتد عقد الإيجار :

أولا : يجب أن يكون إقامة المستفيد مع المستأجر الأصلي منذ بدء التأجير

المساكنة التي يمتد بسببها الإيجار لا تكون إلا مع المستأجر الأصلي منذ بدء التأجير وأن تكون الإقامة متصلة دون انقطاع ، وعلى ذلك فالإقامة المستقرة الدائمة مع غير المستأجر الأصلي لا ترتب ميزة الامتداد القانوني مهما طالت الإقامة .

ثانيا : يجب أن تكون المساكنة معاصرة لعقد الإيجار ألا تنقطع منذ بدايتها

يشترط للاعتداد بالمساكنة في مفهوم القانون 121 لسنة 1947 بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين – خلافا للتأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار – معاصرة المساكنة لعقد إيجار المسكن ، وعدم انقطاعها منذ ابتدائها ، وذلك تأكيدا للطابع العائلي للعقد ، كما اتجهت إليه رغبة المستأجر عند التعاقد من جهة ، وإعرابا من أفراد عائلته من استمساكه بما أتاحه لهم المستأجر من حق الإقامة معه في ذلك المسكن من جهة أخرى .

مما مؤداه أنه إذا قطع المساكن صلته بالمسكن ، باتخاذه لنفسه مسكنا آخر مستقلا عن مسكن ذلك المستأجر ، فإنه يعتبر مسقطا لحقه السابق بإرادته ، ومنهيا بالتالي لصفته التي كانت تجيز له الإقامة في ذلك المسكن ، بحيث إذا ما تراءى له العودة إليه بعد ذلك ، كان شأنه شأن الأجنبي عنه ، الذي لا يملك المستأجر إسكانه معه فيه ، سواء على سبيل التنازل الجزئي عن الإجارة أو التأجير من الباطن ، إلا بإذن كتابي من المالك .

وقد قضت محكمة النقض بأن : المساكنة . وجوب أن تكون معاصرة لعقد الإيجار وألا تنقطع منذ بدايتها . اتخاذ المساكن لنفسه مسكنا مستقلا . أثره . اعتباره أجنبيا عن المسكن الأول . عدم جواز التنازل له عنه إلا بإذن كتابي من المالك . (الطعن رقم 3857 لسنة 64ق جلسة 2000/2/17) وبأنه " المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها . وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها حتى وفاته أو تركه للعين . (الطعن رقم 1778 لسنة 68ق جلسة 2000/5/24 ، الطعن رقم 2763 لسنة 68ق جلسة 1999/11/25) وبأنه " المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر

سواء كانوا من الأقارب الذين عددتهم م29 ق49 لسنة 1977 أو من غيرهم . شرطه . إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع . توافرها للمساكن . أثره . حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها . مصدر حقه في ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة " (الطعن رقم 355 لسنة 69ق جلسة 2001/2/18 ، الطعن رقم 1147 سنة 69ق جلسة 2000/4/30 ، الطعن رقم 2674 لسنة 68ق جلسة 2000/1/30) وبأنه " المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها . وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع . " (الطعن رقم 2314 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 239 لسنة 68ق جلسة 2000/10/25)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن : المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء بها ، بعد وفاة المستأجر أو تركه لها . وجوب حصولها منذ بدء الإجارة ، واستمرارها دون انقطاع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب . متى أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله . (الطعن رقم 163 لسنة 53ق نقض مدني جلسة 1988/11/8) وبأنه " المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة ، من غير المشار إليهم بالمادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 – المنطبقة على واقعة الدعوى – حقا في البقاء فيها ، رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته ، تستلزم – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، فكلما لم تنقطع إقامة هؤلاء المشاركين بالعين ، فإنه يحق لهم بهذه الصفة البقاء فيها طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها ، دون اشتراط استمرار أو بقاء المستأجر الذي ابرم العقد باسمه في العين المؤجرة ، فإن انتفى هذا الشرط ، أصبح شغل المنتفعين المشار إليهم دون سند ، وتعين إخلاؤهم منها عند ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته " (نقض مدني جلسة 1978/12/13 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 – 2 – 1920 – 371)

المساكنة قد تشمل الأقارب وغيرهم من الأصدقاء والأقارب :

المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المنصوص عليهم في المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن تثبت إقامتهم فيها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع بحيث إذا ما توافرت للمساكن فإنها ترتب له حق البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها ، وأنه ولئن كان المستأجر الأصلي لا يعد نائبا عن الساكنين المقيمين معه في استئجار العين إلا أن ذلك لا يحول دون استمرار عقد الإيجار لمصلحتهم عند وفاته أو تركه العين ، ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدد في المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فئات أقارب المستأجر ممن يحق لهم الامتداد الى مساكنتهم له كى يمتد عقد الإيجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه العين ، ذلك لأن النص عليهم في هذا القانون لا ينفي حق من عداهم في التمسك بالمساكنة وما رتبه القانون عليها من استمرارهم فيها في الحالتين سالفتى الذكر لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واضطراد من تحرير عقد إيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ، ويلاحظ أنه وإن كانت المساكنة تستلزم أن تبدأ الإقامة بالعين مع المستأجر من بدء الإيجار إلا أن كل إقامة بالعين من بدئه لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية " (عمران ونقض مدني جلسة 1990/2/12 طعن 378 لسنة 54ق) ، وإقامة الأخوة أو ذوي القربى في العين المؤجرة هى بحسب الأصل من قبيل المساكنة التي لا تحقق التأجير من الباطن بمعناه القانوني ولو اقترنت بفكرة التخصيص المكاني الذي ينبني عليه استقلال كل فرد أو عائلة بجزء معين لسكناه . إذ أن لعقد الإيجار طابعا عائليا لا يتعاقد المستأجر بمقتضاه لقيم في المسكن بمفرده ، وإنما ليضم إليه فيه أفراد أسرته ليساكنوه فيه ، وأن التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلاقات الايجارية قد استهدفت حماية شاغلي المساكن من عسف المؤجرين

فأضفت حمايتها على المستأجرين والمقيمين معهم فيها إقامة مستقرة ، وجعلت عقود إيجارهم ممتدة بحكم القانون لمدة غير محددة ما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يحق إخراج أولئك المستأجرين من المساكن التي يقيمون فيها إلا لسبب من الأسباب التي حددها القانون على سبيل الحصر . (السنهورى ، نقض 1996/2/26 ، طعن 1462 لسنة 65ق) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعن في دفاعه بمشاركته لشقيقه المستأجر الأصلي في سكنى عين النزاع منذ بدء الإيجار وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع دون بحثه وتمحيصه . خطأ وقصور . (الطعن رقم 428 لسنة 62ق جلسة 2001/1/28 ، الطعن رقم 1712 لسنة 67ق جلسة 1998/4/16) وبأنه " تمسك الطاعن الثاني بمساكنته منذ بدء الإجارة دون انقطاع لشقيقته الطاعنة الأولى التي حرر باسمها العقد وبإلزام المطعون ضده بتحرير عقد إيجار باسمه وتدليله على ذلك بإقرار المطعون ضده بصحيفة تعديل الطلبات وتقرير الخبير . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيسا على نفى هذه المساكنة لقيام المستأجرة الأصلية بواجباتها الأدبية والاجتماعية تجاه المطعون ضده الثاني . خطأ وفساد . "(الطعن رقم 1691 لسنة 70ق جلسة 2001/5/7 ، الطعن رقم 1135 لسنة 68ق جلسة 2000/4/3 ، الطعن رقم 318 لسنة 68ق جلسة 1999/5/2) وبأنه " تمسك الطاعن بأنه مستأجرا أصليا لعين النزاع لمساكنته لشقيقه الذي حرر العقد باسه منذ بدء الإجارة دون انقطاع وحتى تركه لها .قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء وبرفض دعواه بثبوت العلاقة الايجارية لعدم أحقيته في امتداد عقد الإيجار إليه استنادا الى عدم دستورية الامتداد عن شقيقه . خطأ . حجبه عن بحث دفاعه المستند الى المشاركة السكنية " (الطعن رقم 145 لسنة 69ق جلسة 2000/11/27 ، الطعن رقم 1135 لسنة 68ق جلسة 2000/4/3)

وبأنه " تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بإقامته بعين النزاع مع المستأجر الأصلي وزوجته منذ بدء الإجارة حتى وفاة الأول وترك الثانية العين له واستمرار إقامته حتى رفع الدعوى . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا للحكم بعدم دستورية نص م29 ق49 لسنة 1977 . خطأ وقصور . " (الطعن رقم 239 لسنة 68ق جلسة 2000/10/25 ، الطعن رقم 2763 لسنة 68ق جلسة 1999/11/25)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن : تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بامتداد إيجار عين النزاع إليه عن والده كمستأجر أصلي لها أقام بها منذ بدء الإجارة مع عمه الذي حرر العقد باسمه ثم تركها لوالده الذي استقر فيها مع أسرته وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواه بإلزام المطعون ضدهم بتحرير عقد إيجار له استنادا الى أنه يستمد حقه في امتداد العقد إليه عن عمه المستأجر الأصلي لها من نص م1/29 ق49 لسنة 1977 المقضي بعدم دستوريته دون أن يواجه هذا الدفاع بما يقتضيه . خطأ وقصور . "(الطعن رقم 1155 لسنة 68ق جلسة 1999/11/25) وبأنه " تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه مستأجر أصلي لعين النزاع ويقيم بها منذ بدء الإجارة مع شقيقه الذي حرر العقد باسمه وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى عدم امتداد العقد إليه للحكم بعدم دستورية نص م1/29 ق49 لسنة 1977 ودون أن يفطن لدلالة هذا الدفاع . خطأ وقصور . " (الطعن رقم 2763 لسنة 68ق جلسة 1999/11/25)

وقضت أيضا محكمة النقض بأن : المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المنصوص عليهم في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – المقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 – حقا في البقاء فيها ، بالرغم من وفاة المستأجر لها أو وفاته ، بشرط أن تثبت إقامتهم فيها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع ، بحيث إذا ما توافرت المساكن ،

فإنها ترتب له حق البقاء في العين طوال مدة العقد ، والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها ، دون استلزام استمرار إقامة المستأجر الأصلي فيها " (نقض مدني جلسة 1987/1/19 طعن رقم 1691 لسنة 56ق)

الإقامة التي تكون على سبيل التسامح لا تعد مساكنة :

المساكنة التي تنشئ حقا للبقاء في العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم في المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ، ولئن كانت تستلزم أن تبدأ إقامته بالعين مع المستأجرين منذ بدء الإيجار ، إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار ، لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية .

إذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في حدود سلطته الموضوعية من أقوال الشهود في الدعوى ، ولأسباب كافية لحمله ، أن الطاعن إنما كان يقيم بغرفة النزاع على سبيل الإيواء ، تقديرا لظروفه الخاصة ، فتكون إقامته مبنية على عمل من أعمال التسامح ، الذي لا يكسبه حقا ، يعارض حق المستأجرة على عين النزاع ، وإن لم تكن مستمرة الإقامة فيها طيلة مدة الإيواء. (نقض مدني جلسة 1981/2/21 مجموعة أحكام محكمة النقض 32 – 1 – 598 – 110)

إذا توافرت شروط المساكنة فمن حق المستفيد أن يمتد له عقد الإيجار :

المساكنة التي لا يصدق عليها وصف التأجير من الباطن ، أو التنازل عن الإيجار في معنى المادة 2/ب من القانون رقم 121 لسنة 1947 المنطبقة على واقعة الدعوى ، تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، وطالما لم تنقطع إقامة المشاركين بالعين المؤجرة ، فإنه يحق لهم بهذه الصفة البقاء في العين المؤجرة طوال مدة العقد ، والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها ، دون اشتراط استمرار إقامة المستأجر الذي أبرم العقد باسمه في العين المؤجرة . (نقض مدني جلسة 1978/1/25 مجموعة أحكام محكم النقض 29 – 1 – 327 – 16)

وقد قضت محكمة النقض بأن : المساكنة التي تنشأ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر سواء كانوا من الأقارب الذين عددتهم م29 ق49 لسنة 1977 أو من غيرهم . شرطه . إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع . توافرها للمساكن . أثره . حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها . مصدر حقه في ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الإيجار باسم واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة . (الطعن رقم 355 لسنة 69ق جلسة 2001/2/18) وبأنه " المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها من غير الأقارب الذين حددتهم المادة 21ق ق52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 ق49 لسنة 1977 . شرطه . إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع . تقدير حصول المشاركة السكنية أو نفيها . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره مادام استخلاصها سائغا . " (الطعنان رقما 1312 لسنة 69ق ، 3082 لسنة 60ق جلسة 2000/11/23 ، الطعن رقم 1712 لسنة 67ق جلسة 1998/4/16) وبأنه " المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر سواء كانوا من الأقارب الذين عددتهم م29 ق49 لسنة 1977 – المقابلة للمادة 21 ق52 لسنة 1969 – أو من غيرهم . شرطه . إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع . توافرها للمساكن . أثره . حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها . مصدر حقه في ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة " (الطعن رقم 2674 لسنة 68ق جلسة 2000/1/30 ، الطعن رقم 1712 لسنة 67ق جلسة 1998/4/16)

وقضت محكمة النقض أيضا بأن : تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد الى إحداث الأثر القانوني للعقد وتحريره باسم أحدهم . اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار . (الطعن رقم 355 لسنة 69ق جلسة 2001/2/18 ، الطعن رقم 1147 لسنة 69ق جلسة 2000/4/30 ، الطعن رقم 2674 لسنة 68ق جلسة 2000/1/30) وبأنه " تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد الى إحداث الأثر القانوني للعقد وتحريره باسم أحدهم . أثره . اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار " (الطعن رقم 1147 لسنة 69ق جلسة 2000/4/30) وبأنه " تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد الى تحرير العقد باسم أحدهم . أثره . تمتعهم بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار . شرطه . مساكنتهم للمستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الايجارية حتى وفاته أو تركه لعين النزاع " (الطعن رقم 145 لسنة 69ق جلسة 2000/11/27 ، الطعن رقم 1135 لسنة 68ق جلسة 2000/4/3) وبأنه " تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد الى تحرير العقد باسم أحدهم . أثره . تمتعهم بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار . شرطه . مساكنتهم للمستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الايجارية حتى وفاته أو تركه لعين النزاع " (الطعن رقم 2166 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25 ، الطعن رقم 1135 لسنة 68ق جلسة 2000/4/3 ، الطعن رقم 318 لسنة 67ق جلسة 1999/5/2) وبأنه " تمسك الطاعنان بأنهن المستأجرات الأصليات لعين النزاع ولم يتخلين عن الإقامة فيها منذ بدء الإجارة وأن تحرير عقد الإيجار باسم شقيق الطاعنة الأولى وخال الطاعنتين الثانية والثالثة كان لصغر سن ابن الأولى وجريا على عادة أهل الصعيد بعدم تحرير العقود باسم إحدى السيدات وتدليلهن على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضائه بالإخلاء استنادا الى عدم امتداد عقد الإيجار لهن للحكم بعدم دستورية امتداد العقد للأخوة . قصور . " (الطعن رقم 2166 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25)

وقضت أيضا محكمة النقض في حكم حديث لها بأن : تمسك الطاعن باستمداد حقهم في امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليهم لإقامتهم بها مع والدهم الذي امتد إليه العقد – حال حياته – عن والده المستأجر الأصلي . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء ورفض ثبوت العلاقة الايجارية استنادا الى انتفاء مساكنة الطاعنين لجدهم المستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة وعدم دستورية المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيا تضمنته من امتداد العقد للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . خطأ وقصور . (الطعن رقم 2598 لسنة 72ق جلسة 2004/3/17) وبأنه " إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا بدفاعهم بأن عقد إيجار المستأجر الأصلي قد امتد الى نجله – والدهم – المقيم معه حتى وفاة الأول عام 1975 فصار والدهم مستأجرا أصليا وأنهم أقاموا معه بشقة النزاع حتى وفاته عام 1993 فيمتد عقد الإيجار إليهم ، إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع واستند في قضائه بإخلائهم من عين النزاع وبرفض دعواهم الفرعية الى نفى مساكنتهم لجدهم المستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة وأن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من أن عقد الإيجار لا يمتد الى الطاعنين بوصفهم أحفاد المستأجر الأصلي بعد القضاء بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة دون أن يستظهر مدى توافر شروط امتداد عقد الإيجار للطاعنين من والدهم الذي امتد إليه عقد الإيجار عن والده المستأجر الأصلي لشقة النزاع والذي استندوا إليه في طلب الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينهم وبين المطعون ضدهم مما يعيب الحكم " (الطعن رقم 2598 لسنة 72ق جلسة 2004/3/17)

استثناء من الأثر الرجعي لحكم المحكمة الدستورية :

إذا استقر المستفيد بالتقادم في العين المؤجرة وكانت إقامته على وجه الدوام والاستقرار والاعتبار وتوافر في حقه شروط الإقامة فإنه يستثنى من تطبيق قاعدة الأثر الرجعي لحكم المحكمة الدستورية .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بمساكنته لشقيقه المستأجر الأصلي بعين النزاع منذ بدء الإجارة حتى وفاة الأخير واستمرار إقامته أكثر من عشرين عاما مما يكون حقه قد استقر على العين بالتقادم ويستثنى من الأثر الرجعي لحكم المحكمة الدستورية . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا للحكم بعدم دستورية نص م29 ق49 لسنة 1977 دون أن يواجه هذا الدفاع . خطأ وقصور . (الطعن رقم 2314 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29)

الاعتبـــارات الأدبيـــة :

تعد من الاعتبارات الأدبية تحرير عقد الإيجار باسم الخال على غير الحقيقة ، وعلى ذلك يجوز للمستفيد أن يثبت المانع الأدبي الذي أحال تحرير عقد الإيجار باسم مورثته والدته مثلا المستأجر الأصلية بكافة طرق الإثبات ومنها شهادة الشهود والقرائن .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعن بأن والدته مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقها الذي حرر العقد باسمه لاعتبارات أدبية وأنها أقامت وأولادها معه بالعين حتى تركه لها . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن التعرض لهذا الدفاع استنادا الى عدم امتداد عقد الإيجار لكون الطاعن ليس قريبا من الدرجة الأولى . خطأ وقصور . (الطعن رقم 1446 لسنة 69ق جلسة 2001/2/28 ، الطعن رقم 2166 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25 ، الطعن رقم 318 لسنة 68ق جلسة 1999/5/2) وبأنه " تمسك الطاعن الثاني بمساكنته منذ بدء الإجارة دون انقطاع لشقيقته الطاعنة الأولى التي حرر باسمها العقد وبإلزام المطعون ضده بتحرير عقد إيجار باسمه وتدليله على ذلك بإقرار المطعون ضده بصحيفة تعديل الطلبات وتقرير الخبير . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيسا على نفى هذه المساكنة لقيام المستأجرة الأصلية بواجباتها الأدبية والاجتماعية تجاه المطعون ضده الثاني . خطأ وفساد . (الطعن رقم 1691 لسنة 70ق جلسة 2001/5/7)

لا يجوز للمستفيدين من امتداد عقد الإيجار . المساكن . أن يتعاقد مع المؤجر قبل انتهاء عقد إيجار المستأجر الأصلي :

عقد الإيجار . اقتصار أثره على طرفيه وخلفيهما . المساكن ليس طرفا في العقد ، ولو عاصرت المساكنة بداية الإيجار . تعاقد المؤجر مع المساكن قبل انتهاء عقد المستأجر الأصلي أو فسخه . اعتباره عقد ثان باطل مطلقا . المادة 16 من القانون 52 لسنة 1969 ، المادة 24 من القانون 49 لسنة 1977 (الطعن رقم 4 لسنة 52ق نقض مدني جلسة 1984/3/7)

سلطة محكمة الموضوع في توافر المساكنة من عدمها :

قطع المساكن صلته بالمسكن وتخليه عن صفة المساكنة ، من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها ، متى أقامت قضائها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتكفي لحمله . النعى على ذلك جدل موضوعي . عدم قبول التحدي به أمام محكمة النقض . (الطعن رقم 4 لسنة 49ق نقض مدني جلسة 1984/1/16)

وقد قضت محكمة النقض بأن : قطع المساكن صلته بالمسكن وتخليه عن صفة المساكنة . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت من الأوراق وتكفي لحمله . (الطعن رقم 3857 لسنة 64ق جلسة 2000/2/17) وبأنه " الإقامة التي يعول عليها في المشاركة السكنية . المقصود بها . الإقامة المستقرة المعتادة " (الطعن رقم 3857 لسنة 64ق جلسة 2000/2/17)

الفصــل الثــــاني الإيــــواء أو الاستضـــــافة

يقصد بالإيواء أو الاستضافة أن يستنزل المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة ، لمدة قصيرة أو طويلة ، وذلك بصفة عارضة ، واستجابة لظروف طارئة ، شريطة أن يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الإيواء أو الاستضافة . المقصود بها . عدم اعتبار الضيف مستأجرا أو مشاركا للمستأجر الذي أبرم عقد الإيجار . مؤداه . عدم أحقيته في الانفراد بالانتفاع بالعين المؤجرة . (الطعن رقم 4712 لسنة 64ق جلسة 1999/11/28 ، الطعن رقم 266 لسنة 68ق جلسة 1999/3/7 ، الطعن رقم 77 لسنة 54ق جلسة 1990/6/27) وبأنه " إيواء المستأجر واستضافته لآخر . المقصود بهما . انقضاء الانتفاع بالعين المؤجرة . أثره . انتهاء الاستضافة " (الطعن رقم 1830 لسنة 50ق جلسة 1986/2/3)

يفترض في فعل الإيواء أو الاستضافة بنا لا يعتبر تناولا عن الإيجار أو تأجير من الباطن ، أن يكون بصفة عارضة ، ومن خلال إقامة المستأجر الأصلي وانتفاعه بالعين واستمراره في شغلها بنفسه ، بحيث إذا انقطعت هذه الإقامة نهائيا ، وبقى فيها من بعده من استضافة أو آواه ، عد ذلك تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الإيجار . (نقض مدني جلسة 1979/5/2 مجموعة أحكام محكمة النقض 30 – 2 – 253 – 232)

وعلى ذلك لا تنقلب هذه الإقامة مهما طال أمدها الى مساكنة تعطي الضيف الحق في الاحتفاظ بالمسكن لنفسه ، إذ لا يعتبر الضيف مستأجرا من المستأجر الذي أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق في الانتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر إذ أن إقامته لديه إنما هى على سبيل التسامح منه مهما طال أمدها ، إن شاء أبقى عليها وإن شاء أنهاها بغير التزام عليه ، فهى متفرعة عن انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع بنفسه ، فإن انقضى انتفاعه سواء بالوفاة أو بتركه العين انتهت الضيافة وأصبح شغل المتروك له العين المؤجرة في هذه الحالة ، وهو الضيف ، دون سند ،

ومن ثم يجوز إخلاؤه منها ، ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود الضيف في العين المؤجرة وقبوله لهذا الوضع ، إذ لا يملك المؤجر بإرادته وحده قبل انتهاء عقد المستأجر الأصلي وفسخه تغيير أحكام عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر ، بأن يضيف الى هذا الأخير في الحق المتولد عن العقد عن كامل العين المؤجرة أو عن جزء فيها شخصيا آخر معه كمستأجر ثان مادام المستأجر غير قابل لهذا التغيير . (الطعن رقم 322 نقض مدني جلسة 1980/6/5)

وقد قضت محكمة النقض بأن : المساكنة التي تنشئ حقا للبقاء في العين ، للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم في المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ، ولئن كانت تستلزم أن تبدأ بإقامتهم بالعين مع المستأجرين منذ بدء الإيجار ، إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية . إذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في حدود سلطته الموضوعية من أقوال الشهود في الدعوى ، ولأسباب كافية لحمله ، أن الطاعن إنما كان يقيم بغرفة النزاع على سبيل الإيواء ، تقديرا لظروفه الخاصة ، فتكون إقامته مبنية على عمل من أعمال التسامح ، الذي لا يكسبه حقا يعارض حق المستأجر على عين النزاع ، وإن لم تكن مستمرة الإقامة فيها طيلة مدة الإيواء . (نقض مدني جلسة 1981/2/21 مجموعة أحكام محكمة النقض 31 – 1 – 568 – 110)

مشاركة الضيف في نفقات المنزل لا يعطيه الحق في الإقامة والانتفاع بالعين المؤجرة :

لا يغير من طبيعة الإيواء ، الذي لا يمنح للغير حقا في البقاء بالعين ، بعد وفاة المستأجر أو تركه لها ، إسهام الطاعن الأول في بعض نفقات المنزل ، أو علم المطعون عليه – المؤجر – والمالك السابق بإقامة الطاعنين بالعين المؤجرة دون اعتراض ، لأن انتفاعهما بالعين كان متفرعا من انتفاع المستأجرة الأصلية واستمرارها في شغلها طيلة وجودها . (نقض دني جلسة 1978/12/13 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 – 2 – 1920 – 371)

مصدر الإيواء أو الاستضافة :

عقد الإيجار . الالتزامات الناشئة عنه وقوعها على عاتق طرفيه . جواز اتفاقهما على ترتيب حقوق للغير . المقيمون مع المستأجر على سبيل التسامح أو وفاء لالتزامات أخرى مصدرها علاقة غير الإيجار . حقهم في الانتفاع بالعين من قبيل استعمال المستأجر لها . طلب المؤجر طردهم أو إخلائه من العين . شرطه . انقضاء العلاقة الايجارية . التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كفل المشرع له الحق في خلافة المستأجر متى توافرت شروطها . مؤداه . لشاغل العين التمسك قبل المؤجر بعدم انتهاء العلاقة الايجارية . المادتان 152 مدني ، 29 ق49 لسنة 1977 . (الطعن رقم 5354 لسنة 64ق جلسة 2000/1/17 ، الطعن رقم 326 لسنة 57ق جلسة 1993/3/14)

الفصــل الثــالث الاتفاق على امتداد عقد الإيجار

تنص المادة الأولى من القانون 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها ، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ، على أنه " لا تسري أحكام القانونين رقمى 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقانون 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما – على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون ، أو تنتهي بعده ، لأى سبب من الأسباب ، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون .

وتنص المادة (2) من القانون سالف الذكر على أنه " تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة ، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة أن :

نظرا لأن مشكلة الإسكان ترتبط ارتباطا وثيقا بكافة المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية ، فإن الجهود يجب أن تبذل لدراسة التشريعات المنظمة للبناء والإسكان والأراضي وجميع التشريعات المتعلقة بها والمتصلة ، بهدف إزالة المعوقات التي تحول دون إقبال القطاع الخاص على استثمار أمواله في مجال البناء والإسكان ، وتوفير الأراضي اللازمة للبناء وغيرها من احتياجاته الضرورية ، ومن ثم فإنه يجب إلغاء الكثير من القوانين والقرارات ، التي تحول دون تحقيق هذا الهدف ، وتقف عقبة في سبيل تحقيق الميل الطبيعي لدى المواطن المصري نحو البناء وتملك العقارات ، بما يسهم إسهاما فعالا في مواجهة مشكلة الإسكان ، وذلك كله دون المساس بحقوق المواطنين واستقرار معيشتهم .

نصت المادة الأولى من مشروع القانون على أنه لا تسري قوانين الإسكان المعمول بها حاليا ، وهى القانونين رقمى 49 لسنة 1977 التي شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما – على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، وتلك التي انتهت عقود إيجارها قبل صدور هذا القانون ، أو تنتهي بعد صدوره لأى سبب من الأسباب ، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقرار الجمهوري بمشروع القانون على أن " تفاقمت أزمة المساكن بسبب تعاقب النصوص الاستثنائية ، التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، الأمر الذي أدى الى حرص المواطنين على الاحتفاظ بوحدات سكنية ، وإن تغيرت ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية ، أو هاجروا الى الخارج ، وأصبحوا في غير حاجة إليها ، كما أدى الى تهاتفهم الى الحصول على المساكن ، مع بقائها خالية سنوات طويلة لأولادهم ، وإن كانوا في سن الطفولة ، ولتلافي الامتداد القانوني لعقود الإيجار من جهة أخرى .

وقد تزايد عدد المساكن المغلقة غير المستعملة الى حد كبير يفوق التصور ، كما أعرض الملاك على صيانة عقاراتهم المؤجرة ، التي احتفظ المواطنون فيها بوحدات مغلقة ، واتجه المستثمرون الى البناء بقصد التمليك ، وأصبح متعذرا وإن لم يكن مستحيلا على المواطنين الحصول على مساكن ، إلا من خلال التمليك الذي ينوء بعبئه الغالبية العظمى من أفراد الشعب محدودي الدخل .

ورغبة في الإسهام في حل المشكلات المذكورة ، والترغيب في تأجير الوحدات المغلقة ، وتشجيعا للبناء بقصد التأجير ، الذي يحرص فيه المستثمر على الالتزام بالمواصفات ، وصيانة العقار ، مما يؤدي الى الحفاظ على الثروة العقارية ، وتمشيا مع اقتصاد السوق ، ولعودة العلاقات الطبيعية بين الأفراد ، وتطبيق قانون العرض والطلب على الأماكن غير المؤجرة ، فقد أعد مشروع القانون المرافق .

وقد نصت المادة الأولى على ألا تسري أحكام قوانين إيجار الأماكن على ما يلي :

الأماكن التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور هذا القانون ، ومن ثم فليس لأحد أى حق فيها ، يستوي في ذلك الأماكن القائمة أو التي تنشأ بعد ذلك .

الأماكن التي سبق تأجيرها ، ثم انتهت عقود إيجارها ، لأى سبب من الأسباب قبل صدور هذا القانون ، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ، تطبيقا للفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 .

الأماكن المؤجرة حاليا ، إذا حدث وانتهت عقود إيجارها لأى سبب من الأسباب ، بعد صدور هذا القانون ، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ، تطبيقا للفقرة الأولى من المادة (29) .

كما نصت المادة الثانية من مشروع القانون على تطبيق أحكام القانون المدني على الأنواع الثلاثة من الأماكن ... سواء في خصوص تأجيرها خالية أو مفروشة ، أو في خصوص استغلالها بمعرفة مالكها أو التصرف فيها بأى نوع من أنواع التصرف . (المنجي – المرجع السابق)

فسريان القانون رقم 4 لسنة 1996 الجديد ، والأحكام العامة للإيجار في القانون المدني ، يشمل ثلاثة أنواع من الأماكن على التفصيل الآتي :

أولهما : الأماكن التي لم يسبق تأجيرها

وهى المساكن الجديدة ، المنشأة حديثا قبل صدور القانون 4 لسنة 1996 في 1996/1/30 ، وسريانه من اليوم التالي لتاريخ نشره في 1996/1/30 ... أو التي تنشأ بعد ذلك .

وثانيهما : الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون

وهى المساكن القديمة التي انتهت عقود إيجارها ، لألا سبب من الأسباب ، قبل صدور القانون 4 لسنة 1996 في 1996/1/30 ، وبدء العمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في 1996/1/31 .

وتنتهي عقود الإيجار للأسباب الآتية :

الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط ، والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة ، وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية .

إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة ، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ، بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف ، أو بإعلان على يد محضر .

إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، أو أجره من الباطن ، بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا ، أو التناول عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه وفقا لأحكام المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ، بعد إعمال الآثار القانونية لأحكام عدم الدستورية الخاصة بالمادة ، وبعد تعديليها بالقانون 6 لسنة 1997 .

إذا ثبت بحكم قضائي نهائي ، أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة ، أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة ، أو في أغراض منافية للآداب العامة . (المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981)

وثالثهما : الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد العمل بالقانون

وهى المساكن القديمة التي تنتهي عقود إيجارها ، لأى سبب من الأسباب ، بعد صدور القانون 4 لسنة 1996 ، أى في تاريخ لاحق لصدور هذا القانون ، دون أن يكون لأحد أى حق على العين .

هذه الأنواع الثلاثة من الأماكن يسري عليها القانون 4 لسنة 1996 وبالتالي الأحكام العامة للإيجار في القانون المدني . (راجع فيما سبق الدكتور محمد المنجي – المرجع السابق)

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها :

تنص المادة 598 مدني على أنه " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد ، دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء "

فينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء ما لم يكن مشترطا في العقد أن الإيجار يمتد الى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل الإيجار . (مجموعة الأعمال التحضيرية ج ع ص571 وما بعدها)

وزوال العقد يكون بالانقضاء أو بالانحلال أو بالإبطال ، والانقضاء فهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار ، والمتعاقدان في الإيجار إما أن يتفقا على تحديد مدة معينة ، وإما أن يعقدا الإيجار لمدة غير معينة أو يسكنا عن تحديد المدة أو يتعذر إثبات المدة التي يدعيها أى منهما .

ويخلص من نص المادة 598 أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة في العقد ينتهي بانقضائها الإيجار ، فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة دون إجراء آخر ، فلا حاجة إذن للتنبيه بالإخلاء ، مادام التنبيه ليس مشترطا في العقد .

على أن المؤجر ، وإن لم يكن واجبا عليه التنبيه على المستأجر بالإخلاء مادام هذا التنبيه غير مشترط ، قد يلجأ في بعض الأحوال الى هذا الإجراء لأغراض عملية .

فقد يقصد من التنبيه بالإخلاء أن يظهر نيته في أنه لا يريد تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا بعد انتهائه .

وقد يقصد منه أن يبين أنه يقبل تجديد الإيجار على أن ترفع الأجرة الى مبلغ معين يذكر في التنبيه ، أو على أن تعدل بعض شروط العقد بطريقة توضح في التنبيه .

وعموما فإن المتعاقدين قد يحددان مدة للإيجار ولكن يشترطان أن العقد لا ينتهي بانقضاء هذه المدة إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين ، وإلا تجدد الإيجار لمدة أخرى . وهذا هو الذي يقع غالبا في عقود الإيجار

وعلى ذلك لا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة المحددة كما في الحالة الأولى ، بل لابد من التنبيه من أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في الأجل المحدد فإذا حصل التنبيه ، انتهى الإيجار بانقضاء المدة .

وإذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء أصلا ، أو حصل بعد فوات الأجل المحدد ، فالإيجار يمتد – لا يتجدد – الى المدة الأخرى التي حددها المتعاقدان .

والعقود التي تذكر عادة أن الإيجار يتجدد الى مدة أخرى ، تمتد – لا تتجدد – بعد انقضاء المدة الأولى الى مدة ثانية تعادل المدة الأولى إذا لم يحصل التنبيه في الأجل المحدد ، فإذا انقضت المدة الثانية ، لم يمتد الإيجار الى مدة ثالثة فرابعة ، لأن المتعاقدين لا يريدان أن يمتد العقد إلا الى مدة أخرى ، لا الى مدد أخرى ، وقد تكون المدة التي يمتد إليها الإيجار غير مجددة ، كأن يكون العقد لمدة سنة تمتد إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء دون أن يذكر المتعاقدان مقدار المدة الأخرى .

وامتداد الإيجار شئ غير التجديد الضمني للإيجار . فامتداد الإيجار هو استمرار للعقد ذاته بنفس شروطه وبما يكفله من تأمينات عينية أو شخصية ، لمدة تعين في العقد ، وتكون عادة مماثلة للمدة الأصلية . أما التجديد الضمني ، فقعد جديد يعقب السابق ، ولكنه مستقل عنه وليس استمرارا له ، فلا يكون الكفيل في اعقد السابق كفيلا في العقد الجديد ، وتكون مدة العقد الجديد هى دائما مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية ، وقد يحدد المتعاقدان مثلا مدة تسع سنوات مقسمة الى مدد متساوية كل مدة ثلاث سنوات ، ويشترطان أن الإيجار ينتهي حتما بانقضاء مجموع هذه المدد ، وكذلك ينتهي بانقضاء أية مدة من المدتين الأوليين إذا نبه أحد المتعاقدان على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء هذه المدة بأجل معين ، وقد يعطي حق إنهاء الإيجار بالتنبيه لأحد المتعاقدين دون الآخر ، فإذا لم يقصر حق إنهاء الإيجار بالتنبيه على أحد المتعاقدين كان لكل منهما هذا الحق . (الدكتور السنهوري) ، ويعد الإيجار الذي تحدد مدته على هذا النحو إيجارا محدد المدة ، وينتهي حتما بانقضاء تسع سنوات دون حاجة للتنبيه بالإخلاء .

وإذا امتد الإيجار حتى استنفذ جميع المدد المجددة ، وبقى المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء هذه المدد برضاء المؤجر ، فإن هذا يعد تجديدا ضمنيا للإيجار الأول . (السنهوري ص756 ، 770)

ينقضى عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته ويجب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا اتفق المتعاقدان على ذلك :

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كانت قواعد القانون المدني هى التي تنظم كيفية انتهاء الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة لعقود إيجار الأماكن المفروشة التي لا تخضع لقواعد الامتداد القانوني ، ولما كان مفاد نص المادتين 563 ، 598 من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة العقد ينتهي بانقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة دون أى إجراء

فلا حاجة عندئذ للتنبيه بالإخلاء مادام التنبيه ليس مشترطا في العقد ، أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإذا اعتبرها مدة الإيجار هى المدة المحددة لدفع الأجرة فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد انتهاء المدة المحددة لدفع الأجرة بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدان على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها المادة 563 من القانون المدني. (نقض 1982/12/20 س23 ص1178)

انقطاع عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته :

وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد المواد 563 ، 598 ، 599 من القانون المدني أنه إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه للإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين ، إلا فيمتد الإيجار الى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما ، فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، وبعد بقاء المستأجر في العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا وليس امتدادا للإيجار ، ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ، وهى بالنسبة للمساكن والغرف المؤثثة قبل نصفها الأخير إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أقل من شهرين . (نقض 1978/5/17 س29 ص1274)

إن عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي :

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولو كان قائما بحسب الشروط التي اشتمل عليها وأنه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على خذا الأخير ولا يهم في هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهم أن يكون عالما بسبب الفسخ وقت استئجاره أو غير عالم به

ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكى يسري عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير ، كما أن حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تخول له حق تملك الثمار بعد انقضاء عقده تبعا لفسخ عقد المستأجر الأصلي إذ يصبح حائزا بلا سند . (جلسة 1952/2/28 مجموعة الربع قرن ج1 ص108)

مؤدى مبدأ سلطان الإرادة عدم انتهاء العقد أو تعديله على غير مقتضى شروطه:

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص في المادة 1/147 ، 1/150 من القانون المدني ، بدلان على أن مبدأ سلطان الإرادة مازال يسود الفكر القانوني ، ولازم – ذلك أن يمتنع على أحد العاقدين نقض العقد أو إنهائه أو تعديله على غير مقتضى شروطه ، ما لم يتفق على ذلك مع الطرف الآخر ، كما يمتنع ذلك على القاضي ، لأنه لا يتولى إنشاء العقود نيابة عن عاقديها ، وإنما يقتصر عمله على تفسير مضمونها ، وهو ملزم عند وضوح عبارات العقد بعدم الخروج عنها باعتبارها تعبيرا صادقا عن إرادة المتعاقدين المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقا لاستقرار المعاملات . لما كان ذلك ، وكان الثابت من حكم محكمة الدرجة الأولى أنها أطلعت على عقد الإيجار المؤجر 1968/10/1 وتبينت منه أن الطاعن استأجر محل النزاع لمدة عشر سنوات من 1968/10/1 الى 1977/9/30 ، ويتجدد لمدة أخرى باتفاق الطرفين وانتهى الحكم في مدوناته الى أن المتعاقدين قد عينا في العقد مدة محددة ينتهي بانتهائها العقد دون أن يشترط لانتهاء العقد أى إجراء آخر وعلى أن لا يتجدد العقد إلا باتفاق الطرفين ، ومن ثم فإن العقد يكون قد انتهى بانقضاء مدته المحددة فيه أى في نهاية سبتمبر سنة 1977 وذلك دون الحاجة الى تنبيه بالإخلاء على أن المدعى إذا كان قد بادر الى التنبيه على المدعى بالإخلاء .... أفصح بتنبيهه الى عدم تجديد العقد تجديدا ضمنيا ... "

فإن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم الطعون فيه يكون قد التزم بعبارات العقد الواضحة ولم يخرج عن مدلولها ، ولا يغير من ذلك أن يتم التنبيه بعد انتهاء مدة العقد ذلك أن النص في المادة 598 من القانون المدني على أن ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء ، ومن ثم فإن التنبيه غير لازم قانونا وعلى فرض حصوله فليس له ميعاد محدد ويجوز إعلانه بعد انقضاء مدة العقد قبل مضى الوقت الكافي الذي تستخلص منه التجديد ، ومن ثم فإن الحكم يكون قد أعمل صحيح القانون . (انظر نقض 1984/12/27 من 35 ص2249)

العــــدول :

متى كان قد قضى نهائيا بقيام علاقة تأجيرية لمدة معينة فلا مانع من التقرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة وللمحكمة أن تستخلص هذا العدول من وقائع سواء كانت سابقة أو لاحقة للحكم القاضي بتقرير العلاقة الايجارية مادام أنها مغايرة للوقائع التي تكونت منها هذه العلاقة ولاحقة لها دون ا نظر الى تاريخ الفصل في قيام العلاقة التأجيرية والحكم بتقريرها ولا يحتج في هذا الصدد بقوة الأمر المقضي للحكم القاضي بتقرير العلاقة التأجيرية لمدة معينة . (نقض 1957/10/17 س8 ص719)

أثر إعمال حكم العقد خلافا للقانون :

لما كان عقد الإيجار ينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها بلا احتياج للتنبيه بإخلاء العين المؤجرة وفقا للمادتين 382 ، 385 من القانون المدني القديم الذي يحكم واقعة الدعوى وأن الإيجار لا يتجدد باستمرار المستأجر بعد انتهاء المدة منتفعا بالشيء المؤجر إلا إذا كان ذلك برضاء المؤجر كما هو مفهوم المادة 385 من القانون المذكور وكان الواقع في الدعوى هو أن المستأجر قد استمر واضعا يده على العين بعد انتهاء مدة الإجارة رغم معارضة المؤجر مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند . لما كان ذلك ،

فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر أن ما يتعين القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهاية عقد الإيجار هو الأجرة المتفق عليها في العقد يكون قد أعمل هذا الاعتبار خلافا للقانون الذي يقضى بانتهائه . (الطعن رقم 134 لسنة 22ق جلسة 1955/11/24)

سلطــة قـاضــي المـوضــوع :

إذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه في المدة التالية لانتهاء الإجارة استنادا الى استمرار المستأجر في الانتفاع بهذه الأرض بغير رضاء المؤجر الأمر الذي يعد غصبا فلا يصح النعى عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمي ، إذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء وأن تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن في القانون نص ملزم باتباع معايير معينة في خصوصه هو من سلطة قاضي الموضوع . (جلسة 1949/12/15 مجموعة الربع قرن ج1 ص98)

تنص المادة 599 من القانون المدني على أن " 1) إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة 563 . 2) ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجارا جديدا لا مجرد امتدادا للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك .

فإذا اشترط في الإيجار أنه لا ينقضي إلا بعد التنبيه بالإخلاء إذا كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالإخلاء لإنهاء العقد طبقا للمادة 563 فإنه إذا لم يصدر هذا التنبيه في الميعاد امتد نفس الإيجار الأول الى مدة أخرى دون أن يعتبر ذلك إيجارا جديدا . (مجموعة الأعمال التحضيرية ج4 ص573 وما بعدها)

والتجديد الضمني يفترض أن هناك عقد إيجار سابق قد انتهى ليعقبه التجديد الضمني ، وبقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها هو الإيجاب الضمني ، وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمني ، وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمني ومن هذا كان التجديد الضمني ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين .

ويجب أن يكون الإيجاب الضمني قاطعا فلا يكفي أن يبقى المستأجر في العين بل يجب فوق ذلك أن تكون نيته قد انصرفت الى تجديد الإيجاب . وأدق من إيجاب المستأجر الضمني قبول المؤجر الضمني إذ يجب أن يكون المؤجر عالما بقاء المستأجر في العين بنية التجديد وأن يكون غير معترض على ذلك بل راضيا بالتجديد .

فإذا ما انعقد التجديد الضمني بإيجاب وقبول ضمنيين اعتبر الإيجار الجديد الذي ينطوي عليه التجديد الضمني قد بدأ عقب نهاية الإيجار السابق مباشرة بحيث لا يوجد فاصل زمني بين الإيجارين .

أما إذا لم ينعقد التجديد الضمني بأن لم تنصرف نية المستأجر في بقائه في العين المؤجرة الى هذا التجديد أو لم يستخلص من سكوت المؤجر قبول ضمني للتجديد ، فإن بقاء المستأجر في العين المدة التي يبقاها لا يكون بموجب عقد إيجار ، بل يكون بلا سند ، وليس من المحتم أنه إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر بعد ذلك في العين أن يعد بقاء المستأجر هذا تجديدا ضمنيا لعقد الإيجار ، فقد توجد ظروف يتعارض وجودها مع افتراض هذا التجديد .

وتعد مسألة تجديد عقد الإيجار من عدمه مسألة تقديرية لمحكمة الموضوع :

يترك الفصل لثبوت تجديد عقد الإيجارين طرفى عقد الإيجار للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض طالما كان استساغه يتفق وصحيح الأوراق .

وقد قضت محكمة النقض بأن : ثبوت تجديد الإجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع . (نقض 1954/12/16 س6 ص322) وبأنه " مسألة التجديد مسألة موضوعية لا رقابة لمحكمة النقض عليها " (نقض 1940/4/4 مجموعة عمر 3 رقم 48 ص151)

وتنص المادة 600 من القانون المدني على أن " إذا نبه أحد الطرفين على الآخر واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

التنبيه بالإخلاء قرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمني ولكن من المحتمل أن يكون من صدر منه التنبيه بالإخلاء عدل بعد ذلك ، وارتضى التجديد الضمني " . (انظر مجموعة الأعمال التحضيرية ج4 ص579)

وتنص المادة 601 من القانون المدني على أن " 1) لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، 2) ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم ، وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة 563 ، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

فموت أحد المتعاقدين لا ينتهي العقد ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الى الورثة ، فالإيجار ليس كعقد الشركة ، وهذا الأصل ليس مكلفا ، فالإيجار قد ينتهي بموت المستأجر في حالة إبرام العقد بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات شخصية أو إذا أثبت الورثة أن العقد مرهق لهم . (انظر السنهوري)

ويعد عقد الإيجار الغير معين المدة اعتباره منعقد للمدة المعينة لدفع الأجرة :

عقد الإيجار غير معين المدة ، اعتباره منعقدا للمدة المعينة لدفع الأجرة انقضائه . شرطه . التنبيه بالإخلاء في الميعاد . المادة 563 مدني . لا فرق بين حصوله برفع دعوى أصلية أو فرعية أو بطلب عارض . وجوب استيفاء الدعوى شروط قبولها في الحالين . (الطعن رقم 28 لسنة 50ق نقض مدني جلسة 1986/6/26)

وتعني كلمة مشاهرة في العقد :

هو أن العقد مبرم فقط لشهر واحد وهذا على خلاف ما كان يعمل به قديما.

ومن ثم إذا كان عقد الإيجار غير مدون به المدة فتطبيقا للمادة 563 من القانون المدني اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانتهاء هذه الفترة وبناء على طلب أحد الطرفين .

وإذا تعذر معرفة انتهاء مدة العقد فيمكن معرفته عن طريق الفترة المحددة لدفع الأجرة :

مفاد نص المادة 1/563 من القانون المدني أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذي جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهي إليه العقد ، بأن لم تحدد له مدة ينتهي بانتهائها ، أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه على وجه التحديد ، أو ربط انتهاؤه بأمر غير محقق الوقوع ، أو استحال معرفة التاريخ الذي قصد المتعاقدان أن يستمر إليه ، ففي هذه الحالات جميعا لا يمكن معرفة متى ينتهي العقد ، وحلاً لما يمكن أن ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة .

وإذا كانت الطاعنة – المستأجرة – لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة ، فإن ما ذهب إليه الحكم من أن الاتفاق على اعتبار مدة العقد ممتدة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائيا ، هو أمر مستقبل غير محقق الوقوع ، مما يعتبر معه عقد الإيجار في حكم المؤبد ، بمعنى أن مدته تصبح غير معروفة ، هذا الذي أورده الحكم يجعل العقد طبقا لنص المادة 1/563 من القانون المدني سالفة الذكر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وهى كل شهر ، ولا محل لافتراض مدة العقد ، طالما كانت عباراته لا تدل عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بحالة أخرى ، أو أخذ بنص ورد في مشروع التقنين المدني ثم استبعد . (نقض مدني جلسة 1980/3/5 مجموعة أحكام محكمة النقض 31 – 1 –741 – 146)

ما يعد اتفاقاً ضمنياً على تجديد العقد :

مفاد المواد 563 ، 598 ، 599 من القانون المدني ، أنه إذا اتفق العاقدان على مدة انقضى الإيجار بفواتها ، ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه للإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين ، وإلا فيمتد الإيجار الى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما ، فإذا انقضت المدة الثانية ، فإن الإيجار ينتهي دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يتفق على خلاف ذلك .

وبعد بقاء المستأجر في العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا ، وليس امتدادا للإيجار ، ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجر ، مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ، وهى بالنسبة للمساكن والغرف المؤثثة قبل نصفها الأخير ، إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أقل من شهرين . (نقض مدني جلسة 1978/5/17 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 – 1 – 1274 – 250)

وتنص المادة 602 من القانون المدني على أن " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصا ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد .

عقد الإيجار لا ينتهي كأصل بوفاة المستأجر وللورثة دون المؤجر الحق في إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر :

النص في المادة 601 من القانون المدني على أنه " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .... " ، وفي المادة 602 منه على أنه " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبا إنهاء العقد " ، يدل - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته وإن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، إذ قد يكون في استمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعنات لهم رأى المشرع إعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الاعتبارات الشخصية في المستأجر هى التي دفعت المؤجر الى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته لحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار . (نقض 1984/5/10 س35 ص1245)

عدم انتهاء عقد الإيجار كأصل بوفاة المستأجر :

وقد قضت محكمة النقض بأن : للورثة دون المؤجر الحق في إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر ، إبرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر أثره للمؤجر ولورثة المستأجر الحق في طلب إنهائه . المادتان 601 ، 602 مدني . علة ذلك .

مؤداه العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخلة في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي ، عدم انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق في الإيجار لورثته . م601 مدني . لا يحق لهم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار إعمالا لحكم المادة 3/29 ق49 لسنة 1977 . (الطعن رقم 670 لسنة 55ق جلسة 1994/3/28)

الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه ، لا ينتهي بوفاة المستأجر وطلب الإنهاء مقرر لورثته دون المؤجر :

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص في المادة 601 من القانون على أنه " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ... " ، وفي المادة 602 منه على أنه " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد " ، يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر ، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه ، ولئن كان ظاهر نص المادة 602 آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثته المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليها فيه إلا أنه استهداء بالحكمة التي أمته فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر ، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوفر فيهم ، بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر

فإنه يجوز طلب الاختلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء ، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه " .... إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محامي أو عيادة طبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب) ، ويجوز للمؤجر (كما في المزارعة) أن يطلب إنهاء العقد .. " ، وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 السابق عليه ، فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه " ... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا تنتهي بوفاة المستأجر ، أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .. " مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم . (نقض 1977/10/26 س28 ص1573)

عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة أحد طرفيه وإبرامه بسبب حرفة المستأجر يجعل لورثته دون المؤجر حق إنهائه :

وقد قضت محكمة النقض بأن : مؤدى نص المادتين 601 ، 602 من القانون المدني – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة ، أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار – خلافا لهذا الأصل – إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فإنه يجوز أو كان لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ،

فإنه يجوز إنهاؤه ، ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة 602 آنفة الذكر يوحي بأن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليها فيه ، إلا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعله الحكم الوارد بالنص ، وهى إنهاء العقد إذا فات الغرض الذي انعقد تحقيقا له وانقلب تنفيذه الى سبب للأضرار ، ذلك أنه إن صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر أثرها الدافع للمؤجر الى إبرام عقد الإيجار معه ، فإنه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة في طلب إنهاء الإيجار لما يترتب على استمراره في شخص ورثة المستأجر من تفويت المصلحة التي استهدفها المؤجر من المتعاقد مع ذلك المستأجر بالذات ، إلا أن الأمر يختلف إذا كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر أعمال حرفته في المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر في التعاقد إذ لا يضر المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ، ومن ثم فلا مصلحة له في طلب إنهاء العقد في هذه الحالة ، غاية الأمر أنه إذا شق على الورثة الاستمرار في استعمال المكان في هذا الغرض ، كان لهم – تقديرا من المشرع لظروفهم – التخلص من أعباء هذه الإجارة بطلب إنهائها ، وذلك على نسق ما يجري به نص الفقرة الثانية من المادة 601 آنفة الذكر من أنه " .... إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصي في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء إذا كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم . (نقض 1979/6/16 س30 ص652)

إذا توفى مستأجر العيادة الطبية في ظل القانون 52 لسنة 1969 فلا يجوز تطبيق حكم المادة 21 منه بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه ، ويجب الرجوع للقواعد العامة في القانون المدني :

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفى في ظل سريان القانون رقم 52 سنة 1969 ، ولما كانت المادة 21 منه حددت المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها فإنه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الإيجار محل النزاع وإنما يسري عليه حكم القواعد العامة . (نقض 1979/12/5 س30 ص162)

انتهاء عقود إيجار الأماكن بسبب حرفة المستأجر ، بوفاته منوط برغبة ورثته إذا كانت ممارسة المهنة تعود منفعتها عليه وحده ، ولورثة المستأجر والمؤجر الحق في إنهاء العقد متى كانت المنفعة تعود عليهما معا :

وقد قضت محكمة النقض بأن : مؤدى المادتين 601 ، 602 من القانون المدني – وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة – أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت مورث أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبر عادة لاعتبارات شخصية ، واستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فإنه أخذا بما دلت عليه المذكرة الإيضاحية للمادة 601 من القانون المدني لا ينتهي بمجرد وفاة المستأجر وإنما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب إنهاء العقد إذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود منفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب إنهائه إذا كانت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه وعلى المؤجر معا . لما كان ذلك ،

وكانت ممارسة مورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكون للمؤجر أو ورثته طلب الإخلاء لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر المذكور ويكون الحكم إذ قضى بانتهاء العقد والإخلاء من العين المؤجرة كعيادة طبية مخطئا في تطبيق القانون . (نقض 1979/12/5 س30 ص162)

عقد الإيجار لا ينتهي كأصل بوفاة المستأجر ولكن لورثته دون المؤجر حق إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر ولهم وللمؤجر هذا الحق إذا عقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر :

مفاد نص المادتين 601 ، 602 من القانون المدني أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه ينتقل الى ورثته ، وإن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه إذ قد يكون في استمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعنات لهم رأى المشرع إعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الاعتبارات الشخصية في المستأجر هى التي دفعت المؤجر الى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار . (نقض 1979/4/7 س30 ص55)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه ، لا ينتهي بوفاة المستأجر :

وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد نص المادتين 601 ، 602 من القانون المدني يدل على أن المشرع جعل القاعدة هى أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل – إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات متعلقة بشخص المستأجر

فإنه يجوز طلب الإخلاء لك من المؤجر وورثة المستأجر على سواء يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه " .... إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب ويجوز للمؤجر كما في حالة المزارعة ، أن يطلب إنهاء العقد " ، وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 السابق عليه فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه " .... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي في تنتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .... " ، مما مفاده أو ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم . (نقض 1983/6/13 س34 ص1420)

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته ، لورثته حق البقاء في العين . عدم اشتراط احتراف أيهم لذات حرفة مورثهم . علة ذلك . :

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها ، ومن ثم لا يجوز إهدار العلة وهو الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم للأخذ بحكمة النص وهو ما شرع الحكم لأجله من مصلحة أريد تحقيقها أو مفسدة أريد دفعها ، وأنه متى كان النص عاما مطلقا فلا محل لتخصيصه أو تقييده باستهداء الحكمة منه ، إذ في ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل . لما كان ذلك ،

وكانت عبارة نص المادة 602 لم تخص فئة معينة منهم بالحق في الانتفاع دون فئة أخرى ، فإن قصر تطبيقه على الحالات التي يمارس فيها الوارث ذات حرفة مورثه ، يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومن ثم يكون من حق ورثة المستأجر البقاء في العين المؤجرة لمورثهم أن رغبوا في ذلك دون اشتراط احتراف أيهم لذات حرفة المورث . (نقض 1979/6/16 س30 ص652)

عبء إثبات أن العقد حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر يقع على عاتق المؤجر :

يجب على المؤجر في حالة طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هى الدافع له على التعاقد ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلط بين الغرض من الإيجار وبين اعتبارات معينة في شخص المستأجر باتخاذه من أولها دليلا على تحقيق الأخرى ، مع انتفاء التلازم بينهما قانونا ، كما أجاز للمؤجر إنهاء الإيجار استنادا الى المادة 602 من القانون المدني لمجرد وفاة المستأجر وعدم مزاولة ورثته للعمل الذي كان يزاوله في المكان المؤجر دون أن تكون المطعون عليها قد أقامت الدليل على توافر مقومات معينة في شخصية مورث الطاعنين بالذات كانت هى السبب الدافع لمورثها في التعاقد معه . لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تأويل القانون وتطبيقه . (نقض 1979/4/7 السابق الإشارة إليه)

الفصــل الـرابــع امتداد عقد الإيجار للموصى له

إذا خلا قانون إيجار الأماكن في تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة .

وإذا كانت المادة 1/601 من القانون المدني تقضي بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن ينهي عقد الإيجار

وإذ كان الموصى له بجميع التركة يعتبر خلفا عاما للموصى ويأخذ حكم الوارث ، بخلاف الموصى له بمال معين الذي يعتبر خلفا خاصا ولا يأخذ حكم الوارث ، فإنه يحق للموصى التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحه ، في المكان الذي كان مورثه (الموصى) يمارس فيه نشاطه الاقتصادي ، متى ثبت أنه استمر فعلا في مزاولة هذا النشاط حتى وفاته .

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر في قضاء هذه المحكمة ، أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن في تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدني ، حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت ، وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص .

وإذ كان الواقع في الدعوى – أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه ، أنه أشير في العقد المؤرخ 1947/5/30 ، الى أن العين أجرت لاستعمالها مكتبا وسكنا ، وكان القانون رقم 52 لسنة 1969 – التي حدثت وفاة المستأجر في ظل العمل به – حدد المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة المستأجر ، فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها ، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض ، وإنما ينطبق على تلك الأماكن المؤجرة لغير السكنى القواعد العامة الواردة في القانون المدني .

لما كان ذلك ، وكانت المادة 1/601 من هذا القانون ، تقضي بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن ينهي عقد الإيجار ، وكان الغرض من إيجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فإن الإجارة لا تنتهي بوفاة المستأجر بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن ، بل ينتقل الحق فيها الى ورثتها .

لما كان ما تقدم ، وكان البين من الإعلام الشرعي الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية (دائرة الأحوال الشخصية لشئون الأجانب) بتاريخ 1973/1/9 أن ...... المستأجرة توفيت في 1972/10/8 ، وانحصر إرثها في الطاعن دون سواه ، بموجب وصيتها المؤرخة 1960/3/1 ، وكان الموصى له بجميع التركة ، يعتبر خلفا عاما للموصى ، ويأخذ حكم الوارث بخلاف الموصى له بمال معين ، الذي يعتبر خلفا خاصا ، ولا يأخذ حكم الوارث فإنه يحق للطاعن التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحه ، في المكان الذي كانت المستأجرة تمارس فيه نشاطها الاقتصادي ، متى ثبت أنها استمرت فعلا في مزاولة هذا النشاط حتى وفاتها ، ولم تحدث تعديلا في استعمال العين ، وتقصره على السكنى وحدها .

وإذ خالف الحكم هذا النظر ، وأقام قضاءه على أن الطاعن ليس من بين الأشخاص الذين عددتهم المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 ، وأن الوارث بالوصية لا يستفيد من حكم الامتداد المقرر لورثة المستأجر ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، ويتعين نقضه والإحالة ، دون حاجة لمناقشة باقي أسباب الطعن . (نقض مدني جلسة 1980/5/21 مجموعة أحكام محكمة النقض 31 –2 – 1460 – 276)

البـــــاب الـثـــالث بعض الحالات التي لا يجوز فيها امتداد عقـــد الإيجـــــار

الفصــل الأول لا يجوز امتداد عقد الإيجار للأماكن المؤجرة مفروشاً

يشترط لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن يثبت أن الإجارة قد شملت بالإضافة الى منفعة المكان في ذاته منفعة منقولات أو مفروشات ذات قيمة تكفي للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا ، ويشترط أن تكون المنقولات جدية لا صورية ، على أنه لا يعتد في هذا الصدد بقيمة الأجرة الاتفاقية وقدر زيادتها عن الأجرة القانونية ومدى تناسب تلك الزيادة مع منفعة المنقولات باعتبار أن تأجير العين مفروشة يخرج بها عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن ، ليس فحسب من حيث عدم الالتزام بالأجرة القانونية التي فرضتها تلك القوانين ، وإنما أيضا من حيث عدم التقيد بالامتداد القانوني الذي أوجبته على عقود إيجار الأماكن خالية ، بما لازمه أن تكون المفروشات جدية وليست صورية ، وأن تكون ذات قيمة وليست تافهة وإلا كان تأجيرها مفروشة صورية بقصد التحايل على القانون . (الطعن رقم 2804 لسنة 58ق نقض مدني جلسة 1986/6/26)

والعبرة في اعتبار العين مؤجرة مفروشة أو خالية هى بإرادة المتعاقدين ونيتهما المشتركة ، واشتمال الإيجار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان ومقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر ، لازمه عدم خضوع الإجارة لقانون الأماكن ، كما أن ثبوت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبنى في ذاته وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت لاستغلاله مؤداه خضوع الإجارة لأحكام القانون المدني في شأن تحديد الأجرة وامتداد العقد على أن تكون العبرة في وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين ،

هذا الى أن مسألة مدى تناسب زيادة الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية مع منفعة المنقولات لا يعتد بها في هذا الصدد . (الطعن رقم 2354 لسنة 62ق نقض 1995/12/24 ونقض 1991/12/29 ، طعن 1218 لسنة 52ق نقض 1997/5/29 طعن 1810 لسنة 8ق)

فالفيصل هنا أن تكون المنقولات والمفروشات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان بغض النظر عن كونها تفي بحاجة المستأجر بالنظر الى مستواه الاجتماعي أو ظروفه الشخصية ، إذ لا تلازم البتة بين المركز الاجتماعي للمستأجر وبين ظروفه الشخصية ، على أن يراعى أن تسليم المنقولات للمستأجر هى واقعة مادية يجوز إثباتها بطرق الإثبات كافة ، يستوي في ذلك أن يكون المالك هو المؤجر أو المستأجر الأصلي ، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته وتقدير كفايته للغرض إلى قصده المتعاقدان من التأجير مفروشا ومتى كان استخلاصها في هذا الشأن سائغا ومؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها ، فإن المنازعة في ذلك لا تعدو أن تكون جدلا في تقديرها للأدلة مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض . (نقض 1991/10/23 طعن 2028 لسنة 55ق ونقض 1991/12/4 طعن 548 لسنة 61ق ونقض 1993/2/11 طعن 1731 لسنة 57ق ونقض 1993/3/28 طعن رقم 4689 لسنة 62ق)

والعبرة بحقيقة الحال ووصف العين حسبما أعده المؤجر واعتاد عليه في تأجيره العين مفروشة وما ارتضاه المستأجر عند التعاقد ، وفي هذا المجال فإن قيام مستأجر المكان مفروشا إضافة منقولات أو مفروشات من عنده الى العين المؤجرة مفروشة لا ينفي التأجير مفروشا ، كما لا ينفيه أيضا قعود المؤجر عن إصلاح تلك المنقولات وصيانتها وقيام مستأجر المفروش بذلك ، كما أن التصريح بالتأجير مفروشا لا يغير من طبيعة العين المؤجرة من حيث خضوعها للتشريعات الاستثنائية ، كما أن عدم قيد عقد المفروش بالوحدة المحلية وعدم إخطار الشركة عنه لا ينهض بذاته دليلا على صورية التأجير مفروشا

فقعود مؤجر المفروش عن إخطار قسم الشرطة المختص بالتأجير المفروش عملا بالمادة 41 من القانون 49 لسنة 1977 لا يعتبر قرينة على أن العين لم تؤجر مفروشة (نقض 1993/2/11 طعن 1734 لسنة 57ق ، نقض 1996/1/27 طعن 1348 لسنة 58ق ، نقض 1995/12/24 طعن 2453 لسنة 62ق ، نقض 1993/6/4 طعن 661 لسنة 53ق ، نقض 1991/11/20 طعن 2431 لسنة 55ق)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه وإن نصت المادة (7) من القانوني 121 لسنة 1947 ، وتقابلها المادة 2/3 من القانون 52 لسنة 1969 ، والمادة 2/6 من القانون 49 لسنة 1977 على أنه " الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء ، تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون ، مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها ، إلا أن القانون 577 لسنة 1954 الخاص بنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، نص في مادته 18 على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقارات ، بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ، مع تعويض كل تلف أو نقص في قيمته ، وإذا دعت الضرورة الى مد الاستيلاء المذكورة ، وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع الملكية . (الطعن رقم 1355 لسنة 51ق نقض مدني جلسة 1985/5/15) وبأنه " الأماكن المؤجرة مفروشة . عدم خضوعها لأحكام قانون إيجار الأماكن . شرطه . عدم التحايل على القانون " (الطعن رقم 1030 لسنة 48ق نقض مدني جلسة 1986/3/12) وبأنه " النص في المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 (المقابلة للمادة 31 من القانون 1977/49 ، والمادة 18 من القانون 1981/136) على أنه في غير الأماكن المؤجرة مفروشة ، لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان – ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد – إلا لأحد الأسباب الآتية .... " ، يدل على أن المشرع استحدث استثناء من حكم الامتداد القانوني ، لم تكن القوانين السابقة تنص عليه ، فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه " (نقض مدني جلسة 1978/5/17 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 – 1 – 1274 – 250)

القاعدة العامة بأن الأماكن المؤجرة مفروشاً لا تمتد :

أن النص في المادة 23 من القانون 52 لسنة 1969 على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية ... " ، يدل على أن المشرع استحدث استثناء من حكم الامتداد القانوني لم تكن القوانين السابقة تنص عليه فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه ، وكان ما تقضي به الفقرة السابعة من الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق 486 لسنة 1970 المعدل بالقرار 62 لسنة 1970 بشأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة من أنه يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذا لحكم الفقرة الثالثة من المادة 26 من القانون 52 لسنة 1969 في حالة التأجير للمستأجرين لأعيان مفروشة متى ثبت أن المستأجر قد استمر شاغلا مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون أيا ما كان وجه الرأى في مدى قانونيتها لا تفيد صراحة أو ضمنا استثناء طائفة المستأجرين التي تعنيهم من القاعدة القاضية بعدم سريان الامتداد القانوني على إيجار الأماكن المفروشة بحيث تخضع هذه الإيجارات من حيث إنهائها لحكم القواعد العامة المقررة في القانون المدني ، يؤيد هذا النظر أن القانون 49 لسنة 1977 مع تضمنه نص المادة 31 المقابلة للمادة 23 من القانون 52 لسنة 1969 سالفة الذكر أتى بحكم جديد ليس له من أثر رجعي في المادة 46 منه حول المستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة حق الامتداد القانوني الى أجل غير مسمى بشرائط معينة مما مفاده أن المشرع قد أفصح عن اتجاهه بأن الامتداد القانوني لم يكن ساريا على الشقق المفروشة في ظل القانون 52 لسنة 1969 . (نقض 1978/5/17 س29 ص127 ، 1988/3/23 طعن 1511 لسنة 51ق)

وقد قضت محكمة النقض بأن : الأماكن المؤجرة مفروشة . عدم خضوعها لأحكام قوانين إيجار الأماكن الخاصة بالامتداد القانوني وتحديد الأجرة . شرطه . ألا يكون تأجيرها صوريا بقصد التحايل على القانون . وجوب اشتمال الإجارة بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان . العبرة في ذلك بحقيقة الواقع لا بما أثبت في العقد . (الطعن رقم 353 لسنة 70ق جلسة 2001/1/3 ، الطعن رقم 422 لسنة 67ق جلسة 1998/4/19) وبأنه " إقامة الطاعن دعواه بصورية عقد الإيجار المفروش محل النزاع وأنه انصب على عين خالية وطلبه إحالة الدعوى الى التحقيق لإثباتها . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه برفض الدعوى وبانتهاء عقد الإيجار تأسيسا على أن العين أجرت مفروشة وليست خالية استدلالا بما ورد بنصوص العقد وقائمة المنقولات وعدم تمسك الطاعن بالصورية منذ تحرير العقد وحتى إنذاره بانتهاء مدته . فساد في الاستدلال " (الطعن رقم 353 لسنة 70ق جلسة 2001/1/36 ، قرب الطعن رقم 3550 لسنة 64ق جلسة 1999/4/19) وبأنه " الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض . عدم خضوع أجرتها للتحديد القانوني " (الطعن رقم 9534 لسنة 64ق جلسة 2001/1/10) وبأنه " تمسك الطاعنة بأن الورشة محل النزاع مؤجرة مفروشة وأنها لا تخضع لقانون إيجار الأماكن بالنسبة لتحديد أجرتها وتدليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى دون أن يعرض لهذا الدفاع ودلالة ما قدم من مستندات . خطأ وقصور . " (الطعن رق 9534 لسنة 64ق جلسة 2001/1/10)

وقضت أيضا محكمة النقض بأن : ثبوت أن الغرض الأساسي من الإيجار ليس المكان في ذاته وإنما ما اشتمل عليه من عناصر مادية أو معنوية . أثره . خضوعه لأحكام القانون المدني في شأن تحديد الأجرة وامتداد العقد . (الطعن رقم 890 لسنة 69ق جلسة 2000/3/23 ، الطعن رقم 2157 لسنة 62ق جلسة 1996/1/24) وبأنه " الأماكن المؤجرة مفروشة . عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانوني وقواعد تحديد الأجرة . سريان ذلك على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى أو غيرها . خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني" (الطعن رقم 166 لسنة 69ق جلسة 2000/2/17)

وبتاريخ 2003/11/2 قضت المحكمة الدستورية في الدعوى رقم 187 لسنة 20ق (دستورية) بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر واستندت المحكمة في حكمها لعدم دستورية هذا النص على أن المشرع تدخل بقاعدة أخرى فرض بموجبها امتداداً قانونياً لعقود إيجارات الوحدات السكنية التي استأجرها مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 بذات الشروط المنصوص عليها في عقد الإيجار وهذا النص يمثل قيد على حرية الإرادة ويمثل إخلالاً بالمساواة بين المستأجرين .

وقد قضت المحكمة الدستورية بأن : وحيث أن المدعى ينعى على النص المطعون فيه مخالفته لنصوص المواد 7 ، 32 ، 34 ، 40 من الدستور ، على سند من أن هذا النص بتقريره الامتداد القانوني بعقد الإيجار المفروش مال بالميزان وتحيز لفئة المستأجرين ، كما قرر لهم سلطة أبدية على العين وما بها من منقولات ، وحرم المؤجرين من استغلالها ، بما يعد إهداراً لحقهم في الملكية في أهم عناصره ، ومساسا بمبدأي المساواة وتكافؤ الفرص ، وإهدارا لحرية المتعاقدين رفي تحديد شروط عقودهم خاصة من حيث المدة والمقابل .

وحيث أن تقصي التطور الذي طرأ على التنظيم القانوني لعقود إيجار الأماكن مفروشة عبر مراحله المخالفة ، يبين منه أن المشرع بدءا من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، حرص على إخراج تلك العقود من حكم الامتداد القانوني الذي كان مقررا بمقتضى نص المادة (2) من القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، فنص صراحة في المادة (23) من القانون رقم 52 لسنة 1969 على عدم سريان الامتداد القانوني عليها ، بحيث تنتهي هذه العقود بنهاية مدتها المتفق عليها ، وقد أكد المشرع هذا المنحى بتضمين نص المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه ، ومن بعدها المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر حكما ماثلا ، غير أن المشرع وخروجا على هذا الأصل ، أورد المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التي تنص الفقرة الأولى منها وهى المطعون فيها على أنه يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة 31 من هذا القانون ... ومؤدى هذا النص أن المشرع تدخل بقاعدة آمرة فرض بموجبها امتدادا قانونيا لعقود إيجار الوحدات السكنية التي استأجرت مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 في 1977/9/9 ، بذات الشروط المنصوص عليها في عقد الإيجار ، كما حصر المشرع طلب إخلاء المستأجر في هذه الحالة في ذات الأسباب المسوغة لإخلاء مستأجري الأماكن خالية والمقررة بالبنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة 31 من القانون المشار إليه ، والتي حلت محلها المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 .

وحيث أن القيود التي فرضها المشرع على الإجارة ، واقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها ، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية ، تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، وقد أصابها هذا التنظيم الخاص في كثير من جوانبها ، مقيدا عمل الإرادة في مجالها ، وعلى الأخص في مجال امتداد العقد بقوة القانون ، كما هو الحل في النص الطعين ، إلا أن الإجارة تظل – حتى مع جودها هذا التنظيم الخاص – تصرفا قانونيا ناشئا عن حرية التعاقد وهى أحد روافد الحرية الشخصية التي كفلها الدستور في المادة 41 منه ، فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنصي المادتين 32 ، 34 من الدستور ، لتحيطها من جوانبها المختلفة المبادئ التي أقامها الدستور صونا للحقوق والحريات التي احتضنها ، وقيدا على كل تنظيم يتناول أيا منها أو يمسها في أحد عناصرها ، وفي مقدمة هذه المبادئ مبدأ المساواة أمام القانون ، الذي أفرد له الدستور المادة 40 منه ، وصدر بها بابه الثالث الخاص بالحريات والحقوق والواجبات العامة ، والتي تنص على أن " المواطنون لدى القانون سواء ، وهم متساوون في الحقوق والواجبات العامة ، لا تمييز بينهم في ذلك بسبب الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة ، وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعذر حصرها ، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التي كفلها الدستور أو القانون بما يحول دون مباشرتها على قدم المساواة الكاملة بين المؤهلين قانونا للانتفاع بها ، وبذلك غدا مبدأ المساواة قيدا على السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق ، والتي لا يجوز بحال أن تؤول الى التمييز بين المراكز القانونية التي تتحد وفق شروط موضوعية يتكافأ أصحابها من خلالها أمام القانون ، والمرجع في موضوعية هذه الشروط هو اتصال النصوص التي ترتبها بالحقوق التي تتناولها ، بما يؤكد ارتباكها عقلا بها ، وتعلقها بطبيعة هذه الحقوق ، ومتطلباتها في مجال ممارستها ، وأن تأتي تلك الشروط ترجمة حقيقة وغير منتحلة لكل ذلك . لما كان ذلك ،

وكان لا شبهة في أن المشرع قد عمد بالنص الطعين الى تقرير معاملة متميزة ، وامتداد قانونيا استثناء من القواعد العامة في إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها ، وذلك لصالح طائفة من المستأجرين هم أولئك الذين يتوافر فيهم شرط استمرار سكنى العين المؤجرة مفروشة مدة خمس سنوات متصلة سابقة على 1977/9/9 تاريخ العمل بأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 ، وهو شرط لم يكن مقررا من قبل في القانون رقم 52 لسنة 1969 المشار إليه – كما أنه يستقل بأحكامه عما نص عليه أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم 4 لسنة 1976 والذي ألغى بمقتضى نص المادة 86 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – ولا متصلا بمتطلبات قيام العلاقة الايجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير متفق مع طبيعتها ، بل أقحم عليها في مباغتة ومداهمة لم يكن في مكنة أطرافها توقعه ، كما لا تظاهره ضرورة حقيقة تسوغه وتكون عنه لتقريره ، ومناطا لمشروعيته ، ليغدو معه النص الطعين متبنيا تمييزا تحكميا منهيا عنه بنص المادة 40 من الدستور ، لا يستند الى أسس موضوعية ، ذلك أنه اختص فئة المستأجرين لوحدات سكنية مفروشة المخاطبين بأحكامه ، بحقوق حجبها عن أقرانهم مستأجري الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين بأحكام ذات القانون وهو القانون رقم 49 لسنة 1977 ، ومن بعده القانون رقم 136 لسنة 1981 ، كما جعل هذا النص مؤجري الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانوني للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجري الوحدات المفروشة الأخرى ، أخصها حرمانهم من مكنة إنهاء العلاقة الايجارية بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، بل وضمن المشرع النص الطعين استثناء أجاز بمقتضاه لمؤجري الوحدات السكنية مفروشة بسبب الإقامة في الخارج طلب إخلائها عند عودتهم النهائية ، حال كونهم جميعا مستأجرين ومؤجرين لوحدات سكنية مفروشة ، تتماثل العلاقة القانونية التي تربطهم في طبيعتها وتتحد في جوهرها ، فضلا عن أنهم جميعا يواجهون ذات المشكلة التي دفعت الى سن النص الطعين وهى مشكلة الإسكان ، وبالتالي تتماثل مراكزهم القانونية في هذا الشأن ،

بما يوجب ضمانا للتكافؤ في الحقوق والالتزامات بينهم أن تنتظمهم قواعد موحدة لا تقيم في مجال تطبيقها تمييزا بينهم من أى نوع ، ومن ثم فإن إقامة النص الطعين ذلك التمييز لتحكمى بين الطوائف المتقدمة يكون مصادما لمبدأ المساواة الذي فرضته المادة 40 من الدستور ، كما يجاوز هذا النص – بذلك – نطاق التضامن والتكافل الاجتماعي الذي أقام عليهما الدستور – بنص المادة (7) منه – بنيان المجتمع ويعد خروجا في هذا الخصوص بالملكية عن نطاق وظيفتها الاجتماعية التي حرص الدستور على تأكيدها في المادتين 32 ، 34 منه .

وحيث أنه لما تقدم ، فإن النص المطعون فيه يكون مخالفا للمواد 7 ، 32 ، 34 ، 40 ، 41 من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (الدعوى رقم 187 لسنة 20ق دستورية جلسة 2003/11/2 نشر بالجريدة الرسمية العدد رقم 46 (تابع) في 2003/11/13)

عدم دستورية نص المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وسقوط نص المادة 45 من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة الى الأماكن التي تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة 40 منه :

وحيث أن المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تقضى بأن " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون ، أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا ، إلا في الحالات الآتية :

إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة ، أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ، ليقوم بإخلاء العين وردها الى المستأجر الأصلي ، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني ، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه .

إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ، ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته .

إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام ، وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها .

(هـ) في الحالات والشروط البينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة ، وفي جميع الأحوال ، يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة ، ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية .

وتنص المادة 45 من هذا القانون على ما يأتي " في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا ، يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي :

أربعمائة في المائة (400%) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير 1944

مائتان في المائة (200%) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير 1944 وقبل 5 نوفمبر سنة 1961.

مائة وخمسون في المائة (150%) عن الأماكن المنشأة منذ 5 نوفمبر سنة 1961 حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

مائة في المائة (100%) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا ، يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة " .

وعملا بالمادة 21 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو زوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة .

ويعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية .

وبتاريخ 1997/11/15 قضت المحكمة الدستورية في الدعوى رقم 149 لسنة 18 (دستورية) بعدم دستورية المادة 40 من القانون سالف الذكر ، فقضت المحكمة الدستورية بأن :

حيث أن المدعى ينعى على نص المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليها ، إهداره أحكام المواد (2 ، 7 ، 8 ، 32 ، 34 ، 40 ، 57) من الدستور ، تأسيسا على أن النص المطعون عليه منح المستأجر حرية التأجير المفروش بقوة القانون ، ولم يقم وزنا لمصلحة المؤجر ، بل غلب عليها مصلحة المستأجر دون ما ضرورة ، ولا تعدو الأجرة الإضافية التي قررتها المادة 45 من هذا القانون ، أن تكون زيادة ثابت مقدارها على مر الزمان ، وكان ينبغي أن تكون متغيرة طبقا لقوانين العرض والطلب ،

بل أن المستأجر إذا ما لجأ الى التأجير المفروش ، تقاضى من المستأجر من الباطن أجرة يزيد مقدارها أضعافا مضاعفة على الأجرة الإضافية ، ليحصل بذلك على حقوق تتمخض عدوانا على الملكية التي يحميها الدستور ، تقديرا بأن حق مستأجر العين في استعمالها لازال حقا شخصيا ، حتى بعد بالتدابير الاستثنائية في مجال الإسكان ، وما النص المطعون فيه إلا ميزة استثنائية اقتحم المشرع بأبعادها حق الملكية إخلالا بمجالاتها الحيوية التي لا يجوز أن يمسها ، وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها ، وإنما أنشأ لكل مستأجر حقوقا مبتدأة لا يتوازن بها مركزه القانوني مع المؤجر ، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي

وحيث أن ما نعى المدعى في شأن الأجرة الإضافية التي فرضتها المادة 45 من القانون رقم 49 لسنة 1977 مقابلا للتأجير المفروش ، تطرح بالضرورة ما إذا كان يجوز أصلا وفقا للدستور إسناد رخصة التأجير المفروش – وبقوة القانون – الى المستأجر ، ذلك أن مباشرته لهذه الرخصة هى التي ينشأ بها الحق في تلك الأجرة . كذلك فإن مفاد إبطال المحكمة لهذه الرخصة في ذاتها – إذا سابها عوار مخالفتها للدستور – انتفاء كل مقتض لإعمال الشروط التي قيد بها المشرع نطاق ممارستها ، وكذلك سقوط الأحكام التي فرض بها الأجرة الإضافية التي تقابل استعمالها .

وحيث أن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه لحكم المادة الثانية من الدستور التي تقيم من الشريعة الإسلامية – في ثوابتها ومبادئها الكلية – المصدر الرئيسي لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها ، مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية ، التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور ، لا تمتد – وعلى ما جرى به قضاؤها – لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديليها في 22 مايو 1980 ، ولا يندرج تحتها القانون رقم 49 لسنة 1977 لصدوره قبلها ، ومن ثم يظل نائبا عن رقابتها ، ولو كانت النصوص التي تضمنها قد شابها عور تناقضها مع الأحكام الشرعية المقطوع بثبوتها ودلالتها .

وحيث أن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه لمبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه في المادة الثامنة من الدستور ، مردود بأن الفرص التي يعنيها هذا المبدأ ، هى تلك التي تتعهد الدولة بتقديمها ، وكلما كان عددها محدودا ، كان التزاحم لطلبها واقعا قائما ، ويقتضي تدافعهم على هذه الفرص المحدود عددها ، وترتيبهم فيما بينهم وفق شروط موضوعية تحدد أجدرهم باستحقاقها ، ولا كذلك النص المطعون فيه ، إذ لا يتعلق بفرص قائمة يتزاحم المستأجرون عليها ، وتتفاضل بعضهم على بعض في مجال النفاذ إليها ، بل يخولهم جميعا – في مجال تطبيقه – الحقوق عينها ، دون ما تمييز بفارق بينهم على صعيد مباشرتها

وحيث أن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه للمادة 57 من الدستور التي تقضي بأن كل اعتداء على الحرية الشخصية وعلى حرمة الحياة الخاصة ، أو على الحقوق والحريات العامة التي يكفلها الدستور أو القانون ن يعد جريمة لا تسقط الدعوى الجنائية ولا الدعوى المدنية الناشئة عنه بالتقادم ، مردود بأن تأثيم الدستور أو المشرع أفعالا بذواتها أو صورا من الامتناع يحددانها ، مؤداه أن يتخذ هذا الفعل أو الامتناع مظهرا ماديا ، لا يكون كامنا في أعماق النفوس مغلقا بدخائلها ، بل ظاهرا جلبا معبرا عن إرادة عصيان نصوص عقابية آمرة زجر بها المشرع المخاطبين بها ، محددا من خلالها ما ينبغي عليهم أن يأتوه أو يدعوه من الأفعال ، بعد تحديدها تحديدا قاطعا لا يلبسها بغيرها ، ولا كذلك ما تقره السلطة التشريعية من نصوص قانونية في مجال تنظيم الحقوق ، ولا ما يصدر من هذه النصوص عن السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها ، ذلك أن تلك النصوص جميعها لا تبلور عملا ماديا تظهر به الجريمة على مسرحها ، بل هى التي تحدد لدائرة التجريم نطاقها على ضوء الضرورة الاجتماعية التي تقدرها ، وبما يكون مناسبا لمتطلباتها .

وحيث أن البين من مضبطة الجلسة التاسعة والسبعين لمجلس الشعب المعقودة في 1977/7/31 ، أن أحد أعضاء هذا المجلس قرر ، أن التأجير المفروش للأعيان المؤجرة ينبغي أن يكون مشروطا بإذن أصحابها ، توقيا لاتساع دائرة هذا التأجير ، بعد أن صار موطئا لاستغلال البعض ، إلا أن آخرين – أيدتهم أغلبية أعضاء المجلس عند التصويت على المشروع – عارضوه لضمان ألا يباشر مؤجر العين على مستأجرها من صور الاستغلال أسوئها .

وحيث أن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، حدها قواعد الدستور التي ينافيها أن ينقل المشرع حقوق الملكية أو بعض عناصرها من يد أصحابها الى غيرهم دون سند صحيح ، ويدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين القيود ، وضرورة ربطها بالأغراض التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، فلا يكون التدخل لتنظيمها افتئاتا عليها .

وحيث أن قضاء هذه المحكمة ، قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور ، صونا للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن ، بل تمتد حمايتها الى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص ، فلا يكون بها كائنا يحمل على ما لا يرضاه ، بل بشرا سويا .

وحيث أن حرية التعاقد هذه ، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر الى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها ، أيا كان الدائن بها أو المدين بأدائها ن بيد أن هذه الحرية لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها وعلا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها – لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها ، ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها ، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر .

وحيث أن الحقوق التي يستخلصها مستأجر من الإجارة التي دخل فيها – ويندرج تحتها تأجيره من الباطن عينا بقصد استغلالها – تقتضي تدخلا من مؤجرها لإمكان مباشرتها ، ولا يجوز بالتالي مزجها بحق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ، ذلك أن هذا الحق يعتبر واقعا مباشرة على الأشياء التي تعلق بها ، مشتملا على سلطة استعمالها واستغلالها ، متسلطا عليها من هذين الوجهين دون تدخل من أصحابها ، الذين لا يملكون كذلك الاعتراض على نزول المنتفع نهائيا عن هذا الحق للغير ، ومن ثم كان ذلك الحق – وبالنظر الى ثقل القيود التي يفرضها على الملكية – منتهيا حتما بوفاة المنتفع ، ولو كان ذلك قبل انقضاء الأجل المحدد اتفاقا لمباشرة حق الانتفاع .

وحيث أن النص المطعون فيه خول كل مستأجر أصلي – في الأحوال وبالشروط التي حددها – أن يحي من باطنه عينا كان قد اتخذها سكنا ، الى مكان مفروش يؤجره لغيره ، ولو كانت الإجارة الأصلية أو الأوضاع التي لابستها ، تفيد شرطا صريحا أو ضنيا مانعا من النزول عنها الى الغير أو من التأجير من الباطن ، وكان النص المطعون فيه – وباعتباره واقعا في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الايجارية – ما تقرر إلا لإسقاط إذن المؤجر في الترخيص للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن ، وهو ما تدل عليه الأعمال التحضيرية لهذا النص ، وكان من المقرر قانونا أن حق المستأجر لازال حقا شخصيا مقصورا على استعمال عين بذاتها ، فيما لا يجاوز المنفعة التي أعدت لها ، فلا يمتد هذا الحق الى سلطة استغلالها ، إذا منعها أصحابها عن مستأجرين من خلال شرط اتصل بإجارة أبرموها معهم ، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا ، وكان حق المستأجر في التأجير المفروش قد صار بمقتضى النص المطعون فيه قائما في كل الأحوال التي حددها ، ومستندا بالتالي الى قاعدة آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها ، وبها صار منتهيا حق من يملكون الأعيان ، في ألا يباشر أغيار سلطة استغلالها بغير إذنهم ، فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها ، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية – في صحيح بنيانها – بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها .

وحيث أن من المقرر كذلك أن صون الدستور للملكية الخاصة ، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها ، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض لا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها ، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تفويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفا بها منفيا للحق فيها .

وحيث أن استغلال الأعيان ممن يملكونها ، قد يكون غير مباشر من خلال عقود إجارة يختارون بها من يستأجرونها ، وكان حقهم في هذا الاختيار جزءا لا يتجزأ من سلطة الاستغلال التي يباشرونها أصلا عليها ، وكان من المقرر أن الحقوق الملكية – بكامل عناصرها – قيما مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها ، فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص في القانون ، وكان النص المطعون فيه قد فرض التأجير المفروش بقوة القانون ، في إطار علائق ايجارية شخصية بطبيعتها ، مهدرا كل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التأجير أو الاعتراض عليه ، ناقلا بذلك – وبقاعدة آمرة – ثمار الأعيان المؤجرة الى من لا يستحقونها ، بعد أن اختصهم بمقابل التأجير المفروش كاملا فيما خلا الأجرة الإضافية التي يدفعونها ، وهو بعد مقابل يعينهم في الأعم من الأحوال ، على إيفاء الأجرة القانونية والأجرة الإضافية كلتيهما مع احتفاظهم بباقيه ، فلا يتحملون عبئا مقابل انتفاعهم بالأعيان المؤجرة ، بل يستخلصونها لأنفسهم انتهابا لها ، فلا تظهر الملكية بوصفها شيئا مصونا ، بل ركاما عبثا عريضا ، وما الملكية إلا المزايا التي تنتجها ، فإذا أنقض المشرع عليها ، صار أمرها صريماً ومسها بذلك ضر عظيم.

وحيث أن ما نص عليه الدستور في المادة (7) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي ، يعني وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيرا ، ولا يتفرقون بالتالي بدداً ، أو يتناحرون طمعاً ، ويتنابذون بغياً وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها ، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها ، وليس لفريق منهم بالتالي أن يتقدم على غيره انتهازا ، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها – عدوانا – أكثر علوا ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث أن النص المطعون فيه – بالصيغة التي أفرغ فيها – ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا في إطار ن مفاهيم جائزة ، لا يمكن تبريرها منطقيا ، ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها ، وكان ذلك بكل المقاييس ظلما فادحا للمؤجرين ، ما برح المستأجرين يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها – في كثير من جوانبها – حدود الاعتداد ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متهاويا عمدا ، متحيفا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها ، نائيا بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص مما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا ، حتى لا يكون صراعهما – بعد الدخول في الإجارة – إطاراً لها .

وحيث أنه لما تقدم يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد 7 ، 32 ، 34 ، 41 من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولا : بعدم دستورية نص المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ثانيا : بسقوط نص المادة 45 من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة الى الأماكن التي تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة 40 منه .

ثالثا : بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (حكم المحكمة الدستورية في الدعوى رقم 149 لسنة 18ق دستورية جلسة 1997/11/15 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 48 في 1997/11/27)

قيـد عقـد الإيجـار مفـروشـاً :

يتعين قيد عقد إيجار المفروش بالوحدة المحلية وذلك عملا بالمادتين 42 ، 43 من القانون 49 لسنة 1977 – على ما سيلي – وإلا في تسمع دعوى المؤجر بشأن هذا العقد ، دون أن يكون ذلك بمانع له من إبداء دفاعه في دعوى مستأجر المفروش ضده ، ويراعى أن الدفع المتعلق بذلك ، وإن كان سببا قانونيا متعلقا بالنظام العام ، إلا أنه يختلط بالواقع فلا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ما لم تكن عناصره مطروحة على محكمة الموضوع ، وهو دفع لا محل لإعمال حكمه إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما طبقا للمادتين 39 ، 44 من القانون 49 لسنة 1977 ، كما أنه دفع لا يتصل بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو بالحق في رفعها ويخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول ،

ومن ثم يجوز اتخاذ إجراء هذا القيد في تاريخ لاحق على رفع الدعوى ، كما أنه لا يتصل بصحة العقد أو بطلانه أو بالحقوق المتولدة عنه أو إثبات واقعة التأجير ويزول الالتزام به بتمامه ولو أثناء نظر الاستئناف ، كما أن إجراء القيد بالوحدة المحلية لعقد إيجار المفروش قاصر على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى ، ولا محل لإعماله على الأماكن المؤجرة لغير السكنى كتأجير عن مجهزة لاستعمالها كمقهى مثلاً . (نقض 1987/12/7 طعن 113 لسنة 51ق جلسة 1989/4/3 طعن 278 لسنة 52ق ، نقض 1987/12/13 طعن 549 لسنة 51ق جلسة 1996/7/1 طعن 3847 لسنة 60ق ، نقض 1987/11/25 طعن 1378 لسنة 51ق جلسة 1988/6/8 طعن 550 لسنة 51ق جلسة 1990/1/3 طعن 2543 لسنة 55ق جلسة 1991/11/7 طعن 865 لسنة 55ق ، نقض 1983/4/27 س34 ص1056 ، نقض 1992/4/9 طعن 4041 لسنة 61ق جلسة 1992/12/9 طعن 2504 لسنة 61ق ، نقض 1992/2/29 طعن 1175 لسنة 52ق جلسة 1991/12/25 طعن 32 لسنة 54ق ، نقض 1996/7/1 طعن 3847 لسنة 60ق ، نقض 1991/11/20 طعن 2431 لسنة 55ق) والحكم بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد إيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة هو قضاء لا تستنفد به المحكمة ولايتها في الفصل في موضوعها حتى لو كانت قد تطرقت للتحقق من طبيعة العين المؤجرة ، كما أنه غير مانع من إعادة طرح النزاع بدعوى أخرى أمام ذات المحكمة واستنادا الى ذات القضية ، ولازم ذلك أنه إذا ما ألغت محكمة الاستئناف هذا الحكم فإنها تلتزم بإعادة الدعوى الى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها ، ولأنه دفع شكلي وليس دفعا بعدم القبول فإن قضاء محكمة أول درجة في موضوع الدعوى الأصلية وبعدم سماع الدعوى الفرعية تستنفذ به ولايتها . (نقض 1992/2/6 في الطعن 1872 ، 1873 لسنة 56ق ، نقض 1992/2/9 طعن 404 لسنة 61ق ، نقض 1996/12/22 طعن 8529 لسنة 65ق جلسة 1992/12/19 طعن 1266 لسنة 62ق)

وقد قضت محكمة النقض بأن : جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية . م1/43 ق49 لسنة 1977 . فقصره على العقود المبرمة طبقا للمادتين 39 ، 40 ق49 لسنة 1977 . لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين لاستغلالها مكتبا للمحاماة . (الطعن رقم 188 لسنة 65ق جلسة 2000/11/26) وبأنه " جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية . م43 ق49 لسنة 1977 . نطاقه . قصره على العقود المبرمة طبقا للمادتين 39 ، 40 ق49 لسنة 1977 . لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجاري " (الطعن رقم 5628 لسنة 64ق جلسة 2000/4/12)

عدم دستورية نص المادة (16) من القانون رقم 136 لسنة 1981 :

حكمت المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نصت عليه من أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها مفروشة في الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد .

وقد قضت المحكمة الدستورية بأن : حيث أن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – فتحصل في أن المدعين أقاموا الدعوى رقم 3739 لسنة 2000 كلي إيجارات شمال القاهرة ، ضد المدعى عليه الخامس ، بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المفروش المبرم بينهم عن الفيلا الكائنة بالعقار رقم 7 شارع أحمد صبري بالزمالك لاستعمالها كمستشفى ، مع الحكم بإخلائه منها وتسليمها لهم خالية من الأشخاص والمنقولات غير الواردة بالعقد ، مع تكليفه بسداد مقابل الانتفاع اعتبارا من تاريخ رفع الدعوى

استنادا الى أن العقد مفروش ، وبقيمة ايجارية قدرها خمسمائة جنيه شهريا ، ونظرا لعدم رغبة المدعين في تجديد العقد المفروش ، فقد أنذروا المدعى عليه بذلك ، فرد على هذا الإنذار بأن المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 تفيد امتداد عقد إيجار المستشفيات المفروش ، فأقام المدعون الدعوى المشار إليها ، وأثناء نظرها دفعوا بجلسة 2001/1/4 بعدم دستورية نص المادة آنفة البيان ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وصرحت لهم برفع الدعوى الدستورية ، فقد أقاموا الدعوى الماثلة .

وحيث أن المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها ، في حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد " .

وحيث أن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسائل الدستورية لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع ، متى كان ذلك ، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول أمرين متعارضين : أولهما : حق المؤجرين في طرد المدعى عليه الخامس من عين النزاع وهى مؤجرة له مفروشة لاستعمالها كمستشفى – لانتهاء مدة الإيجار ، ثانيها : حق المدعى عليه في الاستمرار في العين – رغم انتهاء المدة بالشروط والأجرة المنصوص عليها في عقد الإيجار المفروش .

ومن ثم تتوافر للمدعين مصلحة في الطعن على نص المادة 16 سالفة الذكر ، ويتحدد نطاقها فيما تضمنته هذه المادة من أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها – في حالة تأجيرها له مفروشة – في الاستمرار في العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد .

وحيث أن المدعين ينعون على النص المطعون عليه – في النطاق المحدد – مخالفته أحكام المواد 2 ، 7 ، 32 ، 34 ، 40 من الدستور ، ذلك أنه أخل بالحماية التي كفلها الدستور والشريعة الإسلامية لحق الملكية ، وأهمل حقوق المؤجر في غير ضرورة ، بأن أعرض عنها مضحيا بها مغلبا عليها حقوق المستأجر ، كافلا استمراره في العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، قارضا على المؤجر ثبات الأجرة المنصوص عليها في العقد ، كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ المساواة أمام القانون ، حين ميز بين فئتين من المؤجرين على غير أسس موضوعية ، فبينما قضى باستمرار مستأجري المستشفيات ملحقاتها في العين في حالة تأجيرها لهم مفروشة بذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في القد بعد انتهاء مدته ، بما يمثل عبئا ثقيلا على مؤجريها ، منح مؤجري غير المستشفيات مفروشا ميزة انتهاء عقد إيجارها بانتهاء مدته إعمالا للقواعد العامة ، كما أهدر التضامن الاجتماعي بين فئتى المؤجرين والمستأجرين .

وحيث أن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة – لم تعد حقا مطلقا ، ولا هى عصية على التنظيم التشريعي ، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكما ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين ، في بيئة بذاتها – لها مقوماتها وتوجيهاتها .

وحيث أن الحماية التي فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد الى كل أشكالها ، لتقيم توازنا دقيقا بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التي يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتنال من محتواها ، أو تقلص دائرتها ، لتغدو الملكية في واقعها شكلا مجردا من المضمون ،

وإطارا رمزيا لحقوق لا قيمة لها عملا ، فلا تخلص لصاحبها ، ولا يعود عليه ما يرجوه منها إنصافا ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التي لا يجوز استنزافها من خلال فرض قيود عليها لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ،

وهو ما يعني أن الأموال بوجه عام ، ينبغي أن توفر لها من الحماية أسبابها التي تعينها على التنمية ، لتكون من روافدها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا أو إضرارا بحقوق الآخرين ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون ، ومن خلال طرق احتيالية ينحرفون بها عن مقاصده ، وأكثر ما يقع ذلك في مجال الأعيان المؤجرة ، التي تمتد عقودها بقوة القانون دون ما ضرورة وبذات شروطها ، مما يحيل الانتفاع بها إرثا لغير من يملكونها ، يتعاقبون عليها ، جيلا بعد جيل ، لتؤول حقوقهم في شأنها الى نوع الحقوق العينية التي تخول أصحابها سلطة مباشرة على شئ معين ، وهو ما يعدل انتزاع الأعيان المؤجرة بين ذويها على وجه التأييد .

وحيث أن قضاء هذه المحكمة قد جرى أيضا على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية ، التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن ، بل تمتد حمايتها الى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص ، فلا يكون بها كائنا يحمل على ما لا يرضاه .

وحيث أن حرية التعاقد – بهذه المثابة – فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فهى كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر الى الحقوق التي ترتبها العقود – المبنية على الإرادة الحرة – فيما بين أطرافها ، بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدينها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها – لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها ، ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ،

غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها ، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار – والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير – وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

وحيث أن النص المطعون فيه – باعتباره واقعا في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الايجارية – قد فرض – دون ما ضرورة – على مؤجري المستشفيات وملحقاتها – في حالة تأجيرها مفروشة – امتدادا قانونيا لعقد إجارتها ، إذ خول مستأجرها الاستمرار في العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، وبذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، مستهدفا بذلك إسقاط موافقة المالك على هذا الاستمرار ، وكان عقد الإيجار مفروشا – بطبيعته – عقدا مؤقتا ، ينتهي بانتهاء المدة المحددة فيه ، فلا يمتد بعد انتهاء تلك المدة بغير موافقة المالك ، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرمها المالك والمستأجر معا ، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا ، إذ أن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها – من خلال عقود إيجارها مفروشة – إنما تعني حقهم في تحديد مدة العقد والأجرة ليكون العقد وحده – وباعتباره تصرفا قانونيا وعملا إراديا – بديلا عن التدخل التشريعي لتحديد هذه المدة وتلك الأجرة ، إذ أن كلاً من تأقيت العقد وتحديد الأجرة جزء لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلا عليها ، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية – بكامل عناصرها – قيما مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة ، يمارسها آخرون عليها بناء على نص في القانون ، فإن هذا النص يكون مهدرا حق الملكية ، متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها ، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية – في صحيح بنيانها – بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها .

وحيث أن مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة (7) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي ، يعني وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، وترابط أفرادها فيما بينهم ، فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيرا ، ولا يتناحرون طمعا ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح ، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها ، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازا ، ولا ينال قدرا من الحقوق يكون بها – عدوانا – أكثر علوا ، وإنما تضافر جهودهم وتتوافق توجيهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها ، التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث أن النص المطعون فيه ، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا في إطار من مفاهيم ، تمثل ظلما لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية ، جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحفيا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها ، نائبا بالأجرة (مفروشا) عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أنه وإن كان مبدأ المساواة أمام القانون لا يعني معاملة المواطنين جميعا وفق قواعد موحدة ، ذلك أن التنظيم التشريعي قد ينطوي على تقسيم أو تصنيف أو تمييز سواء من خلال الأعباء التي يلقيها على البعض أو من خلال المزايا التي منحها لفئة دون غيرها ، إلا أن مناط دستورية هذا التنظيم ألا تنفصل نصوصه التي ينظم بها المشرع موضوعا معينا عن أهدافها ، ليكون اتصال الأغراض التي توخى تحقيقها بالوسائل التي لجأ إليها منطقيا وليس واهيا أو واهنا أو منتحلا ، بما يخل بالأسس التي يقوم عليها التمييز المبرم دستوريا ، ومن ثم فإذا ما قام التماثل في المراكز القانونية التي تنتظم بعض فئات المواطنين وتساويهم بالتالي في العناصر التي تكونها استوجب ذلك وحدة القاعدة القانونية التي ينبغي تطبيقها في حقهم ، فإن خرج المشرع عن ذلك سقط في المخالفة الدستورية ، سواء كان خروجه هذا مقصودا أو وقع عرضا .

وحيث أن من المقرر أن العبرة في تقدير دستورية التشريع هى بتوافق أو اختلاف نصوصه وأحكام الدستور ومقتضياتها ، فإذا ما قرر المشرع حقا معينا وجب عليه وفقا لمبدأى المساواة وصون الملكية الخاصة ، وقد أنزلهما الدستور – مكانا عاليا – أن يضع القواعد التي تكفل المعاملة المتكافئة لأصحاب المراكز القانونية المتماثلة ، مع عدم المساس بحماية الملكية الخاصة ، وسبيله الى ذلك الأداة التشريعية الملائمة وإنفاذها من التاريخ المناسب ، فلا يسوغ له – من زاوية دستورية – أن يعطي هذا الحق لفئة دون أخرى من ذوي المراكز المتحدة في أركانها وعناصرها ، أو أن يعتدي على الملكية الخاصة ، فالدستور يسمو ولا يسمى عليه ، فإذا كان مقتضاه فتح باب الى حق امتنع على المشرع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر .

وحيث أنه متى كان ما تقدم ، وإذ تماثلت المراكز القانونية لمؤجري الوحدات المفروشة جميعهم في علاقتهم بمستأجريها ، وكان المشرع في النص الطعين قد عمد الى تقرير معاملة متميزة لمستأجري المستشفيات وملحقاتها ، تتمخض في الوقت ذاته عن عبء يثقل كاهل مؤجريها وينال من ملكيتهم ، بأن قرر – استثناء من القواعد العامة في إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها – امتداداً قانونياً لتلك العقود بذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، دون أن يستند في ذلك الى أسس موضوعية ترتد الى طبيعة العلاقة الايجارية للأماكن المفروشة ، فإنه ينحل – والحالة هذه – الى تمييز تحكمي يحظره الدستور إذ أن الحماية التي أظل بها الدستور الملكية الخاصة لضان صونها من العدوان عليها ، وفقا لنص المادة 34 منه ، تمتد الى الأموال جميعها دون تمييز بينها .

وحيث أنه لما تقدم ، يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد 2 ، 7 ، 32 ، 34 ، 40 من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما نصت عليه من أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها ، في حالة تأجيرها مفروشة ، في الاستمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (حكم المحكمة الدستورية في الدعوى رقم 14 لسنة 23ق دستورية جلسة 2004/4/4 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد رقم 16 تابع (أ) في 2004/4/15)

عدم دستورية المادة (16) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فيما تضمنته من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها في حالة استمرار عقودها المفروشة :

حكمت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2004/4/4 بعدم دستورية نص المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها في حالة استمرار عقودها المفروشة

وقد قضت المحكمة الدستورية بأن : حيث أن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعيين أقاما الدعوى رقم 8305 لسنة 1998 ايجارات كلي شمال القاهرة ضد المدعى عليهما الرابعة والخامسة ، بطلب الحكم بانتداب مكتب خبراء وزارة العدل ليعهد الى أحد خبرائه لتحديد القيمة الايجارية للفيلا المؤجرة مفروشة الى المدعى عليها الرابعة ،

وإلزامها بأداء الفروق المستحقة لهما ، على سند من القول بأن المدعى عليها الرابعة استأجرت الفيلا الموضحة بعريضة الدعوى مفروشة بمنقولاتها الموضحة بالقائمة المرفقة بعقد الإيجار المؤرخ 1973/6/10 ، بقيمة ايجارية قدرها سبعون جنيها شهريا لاستعمالها دار حضانة ، وقد تم التنبيه عليها بالرغبة في زيادة الأجرة ، إلا أنها ظلت متمسكة بسداد القيمة الايجارية المحددة في العقد ، استنادا الى نص المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ، التي أوجبت الاستمرار في العين المؤجرة مفروشة بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، متى كانت مؤجرة لاستعمالها مدارس وأقسام داخلية لإيواء الدارسين بها ، وقد دفع المدعيان في صحيفة الدعوى بعدم دستورية تلك المادة وبعد أن قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع صرحت للمدعيين بإقامة الدعوى ماثلة فأقاماها.

وحيث أن المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما ، في حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد " .

وحيث أن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة في الدعوى الدستورية – وهى شرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازما للفصل في الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع ، متى كان ذلك ، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول أمرين متعارضين : أولهما : حق المؤجر في زيادة أجرة عين النزاع ، وهى مؤجرة مفروشة ، لاستعمالها مدرسة (دار حضانة) في حالة الاستمرار في العين المقررة بقوة القانون ، وثانيهما : حق المستأجر في ثبات الأجرة المنصوص عليها في العقد دون زيادة في تلك الحالة .

ومن ثم فإن نطاق الدعوى الدستورية الماثلة – وفي حدود ما ارتبط بها من طلبات مطروحة على محكمة الموضوع – يتحدد في مدى أحقية مستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها مفروشة في التمسك بالأجرة المنصوص عليها في العقد دون زيادة ، وتتوافر للمدعيين مصلحة مباشرة في هذا النطاق وحده دون باقي ما تضمنه نص المادة 16 المشار إليه من أحكام تجاوز هذا النطاق حيث يظل مجال الطعن فيها مفتوحا لكل ذي مصلحة .

وحيث أن المدعيان ينعيان على النص المطعون عليه – في النطاق المحدد سلفا – مخالفته أحكام المواد 7 ، 32 ، 34 ، 40 ، 41 من الدستور ، ذلك أنه أخل بمبدأ المساواة بأن ميز – دون مبرر – بين طائفتين من مؤجري الأماكن المفروشة الأولى : مؤجرو المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، وهذه تم تثبيت أجرتها المنصوص عليها في العقد في حالة استمراره ، والثانية : تلك التي يستعملها مستأجرها لغير ذلك من الأغراض حيث يتم تحديد أجرتها باتفاق الأطراف ، فضلا عن إهداره حرية التعاقد وإخلاله بالحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية الخاصة بأن حرم المؤجر – في غير ضرورة – من ثمرة ملكه ، وذلك بأن فرض عليه ثبات الأجرة المنصوص عليها في العقد ، مهدرا بذلك التضامن الاجتماعي بين المؤجرين والمستأجرين .

وحيث أن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق حدها قواعد الدستور التي ينافيها أن ينقل المشرع حقوق الملكية أو بعض عناصرها من يد أصحابها الى غيرهم دون سند صحيح ، ويدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين القيود عليها ، وضرورة ربطها بالأغراض التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، فلا يكون التدخل لتنظيمها افتئاتا عليها .

وحيث أن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية ، يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية ، التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان ضد البدن ، بل تمتد حمايتها الى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص ، فلا يكون بها كائنا يحمل على ما لا يرضاه ، بل بشرا سويا .

وحيث أن حرية التعاقد هذه ، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فإنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر الى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها ، أيا كان للدائن بها أو المدين بأدائها ، بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح نرجحها ، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها – لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها ، ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها ، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر .

وحيث أن الحقوق التي يستخلصها مستأجر من الإجارة التي دخل فيها ، تقتضي تدخلا من مؤجرها لإمكان مباشرتها ، ولا يجوز بالتالي مزجها بحق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ، ذلك أن هذا الحق يعتبر واقعا مباشرة على الأشياء التي تعلق بها ، مشتملا على سلطة استعمالها واستغلالها ، متسلطا عليها من هذين الوجهين دون تدخل من أصحابها الذين لا يملكون كذلك الاعتراض على حصولهم أو زيادة ثمرة ملكهم .

وحيث أن النص المطعون فيه – في النطاق السابق – قد خول مستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها في حالة تأجيرها مفروشة ، الحق في ثبات أجرتها المنصوص عليها في العقد ، والمحددة بإرادة طرفيه دون زيادة ، ولو كان هذا العقد أو الأوضاع التي لابسته ، تفيد شرطا صريحا أو ضمنيا مانع من هذا الثبات أو مجيزا التعديل ، وكان هذا النص – وباعتباره واقعا في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الايجارية – ما تقرر إلا لإسقاط حق المؤجر في زيادة الأجرة ، إذ فرض عليه ثبات الأجرة في التأجير مفروشا بقوة القانون في إطار علائق ايجارية شخصية بطبيعتها ، مهدرا كل إرادة لمؤجره في مجال القبول أو الاعتراض على هذه الزيادة ، في حين أن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها – من خلال عقود إيجارها مفروشة – إنما تعني حقهم في تحديد الأجرة ، وتحركيها زيادة ونقصا ليكون العقد وحده – وباعتباره تصرفا قانونيا وعملا إراديا – بديلا عن التدخل التشريعي في تحديد الأجرة ، إذ أن هذا التحديد جزء لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلا عليها ، فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها ، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية – في صحيح بنيانها – بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها .

وحيث أن المقرر كذلك أن صون الدستور للملكية الخاصة مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها ، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها عليها المشرع جوهر مقوماتها ، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير الانتفاع بها ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تفويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفا بها منفيا للحق فيها .

وحيث أن التنظيم التشريعي لحق الملكية – وكلما كان متصلا بما ينبغي أن يعود على أصحابها من ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها – لا يجوز أن يقيد مداها – ولا أن يعدل بعض جوانبها إلا بالقدر وفي الحدود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وبما لا ينال ن جورها ، وليس كذلك النص المطعون فيه ، إذ جاوز الحدود التي رسمها الدستور لصون حق الملكية من خلال معاملة خلعها – اعتسافا – على الأماكن التي حددها ، منقصا بها من حقوق ملاكها ، حيث نقل – وبقاعدة آمرة – استغلال الأعيان المؤجرة الى المستأجرين بمقابل تأجير ثابت غير قابل للزيادة ، وهو يعد مقابل يعين المؤجرين في الأعم من الأحوال على إيفاء متطلبات حياتهم في ظل ظروف اقتصادية متغيرة ليستخلص المستأجرون لأنفسهم العين المؤجرة – مفروشة – انتهابا لها فلا تظهر بوصفها شيئا مصونا ، بل ركاما وعبثا عريضا ، وما الملكية إلا المزايا التي تنتجها ، فإذا انقض المشرع صار أمرها صريما ، ومسها بذلك ضرر عظيم .

وحيث أن ما نص عليه الدستور في المادة السابعة من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي ، يعني وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيرا ولا يتفرقون بالتالي بددا ، أو يتناحرون طمعا ، أو يتنابذون بغيا ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها ، ولا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها ، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازا ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها – عدوانا – أكثر علوا – وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث أن النص المطعون فيه – بالصيغة التي أفرغ فيها – ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا في إطار من مفاهيم جائزة لا يمكن تبريرها منطقيا ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها ، وكان ذلك بكل المقاييس ظلما فادحا لمؤجرين ما برح المستأجرين يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية ، جاوز واضعوها بها – في كثري من جوانبها – حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متهاويا عمدا ، متحيفا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها ، نائبا بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا حتى لا يكون صراعهما – بعد الدخول في الإجارة إطارا لها .

وحيث أن مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون – وبقدر تعلقه بالحدود التي تباشر فيها هذه المحكمة ولايتها – مؤداه أنه لا يجوز أن تخل السلطتان التشريعية والتنفيذية في مباشرتها لاختصاصاتهما التي نص عليها الدستور ، بالحماية القانونية المتكاملة للحقوق جميعا ، سواء في ذلك تلك التي نص عليها الدستور أو التي ضمنها المشرع ، ومن ثم كان هذا المبدأ عاصما من النصوص القانونية التي يقيم بها المشرع تمييز غير مبرر ، تتنافر به المراكز القانونية التي تتماثل عناصرها ، فلا تكون وحدة بنيانها مدخلا لوحدة تنظيمها ، بل تكون القاعدة القانونية التي تحكمها ، إما مجاوزة باتساعها أوضاع هذه المراكز أو قاصرة بمداها عن استيعابها .

وحيث أن الأماكن المؤجرة مفروشة يجمعها أصل مشترك تتكافأ به تلك الأماكن وتتماثل المراكز القانونية لمؤجريها ومستأجريها ، مما يجب معه أن تعامل معاملة قانونية موحدة ، وليس كذلك النص المطعون فيه ، إذ فرض على ملاكها – إجحافا – ثبات أجرتها ، دون ما ضرورة ، مقيما بذلك تمييزا غير مبرر بين أوضاع متماثلة ، حيث تظل الأماكن المؤجرة مفروشة غير المنصوص عليها في النص المطعون فيه خاضعة لاتفاق طرفيها في شأن الأجرة .

وحيث أنه لما تقدم ، يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد 7 ، 32 ، 34 ، 40 ، 41 من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص المادة 16 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، في حالة استمرار عقودها المفروشة ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة . (حكم المحكمة الدستورية في الدعوى رقم 47 لسنة 21ق دستورية جلسة 2004/4/4 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 16 تابع (أ) في 2004/4/15)

استثنــاء مــن القــاعــدة التأجير في المصايف والمشاتي مفروشا :

تنص المادة 44 من القانون رقم 49 لسنه 1977 علي أنه مع عدم الإخلال بأحكام المادتين 49 ، 40 يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار

ونفاذاً للمادة (44) من القانون 49 لسنه 1977 سالفة الذكر صدر قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنه 1978 والآتي نصه :

قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنه 1978

بشأن تحديد مناطق المصايف والمشاتي بمحافظات الجهورية

وزير الإسكان :

بعد الاطلاع علي القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلي قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 لسنه 1978 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنه 1977.

وبعد أخذ رأي المحافظ المختص .

وبناء علي ما أرثاه مجلس الدولة .

قـــرر

مادة 1: يجوز للملاك في المصايف والمشاتي المحددة بالكشف المرفق أن يؤجروا عقاراتهم أو مساكنهم بها مفروشة .

ويجوز للمستأجرين المقيمين في هذه الأماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تجاوز أربعة أشهر سنويا خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال .

وللمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن الذين يشغلون المساكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو المدد مؤقتة خلال السنة.

مادة 2: ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره تحريرا في 1978/5/31 .

وزير الإسكان

مهندس / أحمد طلعت

الكشف المرافق

للقرار الوزاري رقم 33 لسنه 1978

م	المحافظة	المصايف	المشاتي
1	سيناء	العريش	-
2	بور سعيد	بور سعيد بور فؤاد	-
3	القاهرة	- -	المقطم حلوان
4	مطروح	مرسى مطروح	واحة سيوة
5	الإسماعيلية	مدينة الإسماعيلية بكاملها ومدينة فايد بكاملها	- -
6	البحيرة	رشيد (كما هو موضح علي الخريطة بالحروف أ،ب،جـ،و)	- -

7	الإسكندرية	أبو قير المعمورة السياحية حدائق المنتزه العجمي وما بعدها من الساحل الشمالي الغربي حتى نهاية حدود محافظة الإسكندرية مدينة الإسكندرية بأكملها في المدة من يونيو إلي سبتمبر من كل عام	الكينج مريوط من ناحية الجنوب الغربي
8	الفيوم	مدينة الفيوم بأكملها بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة علي البحيرة في مركزي سنورس وأبشواي. منطقة السبلين الواقعة بدائرة مركز سنورس.	مدينة الفيوم بأكملها منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة علي بحيرة في مركزي سنورس وأبشواي منطقة السبلين الواقعة بدائرة مركز سنورس
9	دمياط	رأس البر	-

10	الدقهلية	جمصة	-
11	الوادي الجديد	-	حمامات الرمل الساخنة في جميع أنحاء قطاعات المحافظة حمامات المياه الساخنة بمنطقة الداخلة
12	كفر الشيخ	بلطيم	-
13	السويس	منطقة الكباقين ساند بيتش ، العين الساخنة ، رأس أبو الدرج، بور توفيق ، منطقة ركس ، كبريت عيون موسى .	-

حق المالك في المصايف والمشاتي في التأجير المفروش

تنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 وكما سلف الذكر على أنه " يجوز للملاك في المصايف والمشاتي المحددة بالكشف المرفق أن يؤجروا عقاراتهم أو مساكنهم بها مفروشة " .

والرأى المستقر فقهاً هو أنه يجوز للملاك في المصايف والمشاتي المحددة بالكشف المرفق لقرار وزير الإسكان أن يؤجروا عقاراتهم أو مساكنهم بها مفروشة دون حد أقصى للوحدات التي يؤجرونها مهما تعددت العقارات المملوكة لهم أن حق التأجير المفروش للملاك يثبت طوال السنة كلها وأن هذا واضح من المقارنة بين نص الفقرة الأولى من المادة التي أجازت التأجير للمستأجرين .

فقد جاء نص الفقرة الأولى بإباحة التأجير مطلقا بينما حددته الفقرة الثانية بما لا يجاوز أربعة أشهر سنويا خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال وحددته الفقرة الثالثة بمدة أو بمدد مؤقتة خلال السنة ، وفي تأييد ذلك الرأى قيل بأن قرار وزير الإسكان سالف الذكر لم يضع أية شروط تقيد الملاك في ذلك وأن النص مطلق فيحمل على إطلاقه ولا يتقيد بما ورد في القانون 49 لسنة 1977 وعلى ذلك يجوز لكل مالك أن يؤجر كل الوحدات التي يمتلكها مفروشة في المصايف والمشاتي المحددة بالقرار سالف الذكر فترة موسم الصيف أو الشتاء كلها أو بعضها بل وطول العام ، وذهب الدكتور حمدي عبد الرحمن بأن النص في الكشف المرافق للقرار الوزاري سالف الذكر على أن الصيف يشمل مدينة الإسكندرية بأكملها في المدة من يونيو الى سبتمبر كل عام نص لا جدوى منه وأن القيد الزمني الوارد ينصرف عدم التصريح بذلك في القرار المذكور الى المستأجرين دون الملاك وأن المالك له أن يؤجر كل عقاراته في المناطق المحددة بالقرار سيفا وشتاء وبلا قيد ولا شرط ، وهذا الاتجاه هو المتفق مع الحكمة والعلة من هذا الاستثناء

وذلك تمشيا مع العرف السائد في المصايف والمشاتي ، ولتحقيق المصلحة العامة التي حتمت وأوجبت نشأ ذلك العرف ويلاحظ أنه عملا بنص المادة 48 من القانون 49 لسنة 1977 فإنه لا يفيد من هذه الأحكام سوى الملاك المصريين ، هذا وقد صدر القانون رقم 4 لسنة 1996 وأطلق حرية المالك في التأجير المفروش عموما . (الدكتور حمدي عبد الرحمن في شرح قوانين إيجار الأماكن طبعة 1982 ص333 والمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977)

وقد قضت محكمة النقض بأن : ذ كانت المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن " لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يجر وحدة مفروشة في العقار الذي يملكه .... " ، وكانت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون قد أوردت في هذا الخصوص قولها ونظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الخالية المعروضة للتأجير ورغبة في تنظيم عملية تأجير الشقق المفروشة لتوافر عدد منها أهمية خاصة فقد نص المشرع في المادة 41 منه والتي أصبحت المادة 39 من القانون على أن يكون للمالك حق تأجير شقة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه فكشف بذلك عن أن غرض الشارع من النص هو الحد من عدد الوحدات السكنية التي يجوز للمالك تأجيرها مفروشة وأن قصده من لفظ الشقة مرادف للفظ الوحدة في نص المادة 26 من القانون رقم 52 لسنة 1969 حسبما أبانت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون . (الطعن رقم 1985 لسنة 52ق جلسة 1988/12/18) وبأنه " إن ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في أن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من 1981/7/31 من إعطاء المالك الحق في تأجير ثلث وحدات المبنى مفروشا إذا كان مكونا من أكثر من وحدة . هذا الحق قاصر على المباني التي يرخص في إقامتها أو يبدأ في إنشائها من تاريخ العمل بالقانون سالف5 الذكر في 1981/7/31 حسب صريح نص تلك المادة " (الطعن رقم 368 لسنة 49ق جلسة 1982/12/16)

حق المستأجر المقيم في المصايف والمشاتي في التأجير المفروش

تنص الفقرة الثانية من قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 على أنه " لا يجوز للمستأجرين المقيمين في هذه الأماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تجاوز أربعة أشهر سنويا خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال " .

ويشترط لإعمال هذا الاستثناء توافر الشروط الآتية :

أولا : أن يكون المستأجر مصريا وليس أجنبيا وذلك عملا بنص المادة 48 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في فقرتها الأولى والتي تنص على أنه لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين .

ثانيا : أن تكون العين المؤجرة خالية للمستأجر الأصلي وذلك لأن نص المادة 44 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والذي فوض وزير الإسكان والتعمير في تحديد المصايف والمشاتي بعد أخذ رأى المحافظ المختص قد نص على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام المادتين 39 ، 40 يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية " ، وعلى ذلك فإنه يتعين أن تكون العين المؤجرة خالية لمستأجرها الأصلي ثم يقوم هذا الأخير بتأجير العين مفروشة بمعنى أن تكون المفروشات مملوكة للمستأجر وليس للمالك لأنه إذا كانت المفروشات ملك المؤجر أو أن العين مؤجرة لمستأجرها مفروشة فإن نص المادة 44 من هذا القانون رقم 49 لسنة 1977 لا ينطبق لأنه ورد محددا الأماكن الجائز تأجيرها مفروشة بأن تكون خالية . ويختلف حكم هذه المادة من الحكم الوارد بالمادة 40 من القانون 49 لسنة 1977 التي أجازت للمستأجر في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر شقة خالية أو مفروشة في أحوال محددة لأن المصايف والمشاتي لم تكن ضمن الحالات المحددة بالمادة 40 ، والتي رؤى أن يفرض لها نص مستقل منعا من الخلط بين هذه الحالات وتلك الواردة بالمادة 44 . (الأستاذ عزت محمد النمر ص158 – حق الإخلاء في التشريع المصري)

ثالثا : أن يكون المستأجر مقيما في العين إقامة دائمة طوال العام .

رابعا : أن تكون الوحدة المؤجرة واقعة في المدن والأماكن المنصوص عليها بالكشف المرفق الوزاري رقم 33 لسنة 1978 سواء بالنسبة للصايف أو المشاتي على حسب الأحوال ، وعلى ذلك فإنه لا يجوز تطبيق النص على أى جهة أخرى ولو كانت مشابهة في مميزاتها وأوصافها للمصايف والمشاتي الواردة في القرار سالف الذكر على سبيل الحصر وبالتالي لا يستفيد أصحابها من هذا الاستثناء الوارد بالقانون لعدم توافر الحكمة التي توخاها المشرع وبصريح النص لأن الاستثناء لا يقاس عليه ، ونظرا لعموم النص فإنه لا ينطبق على تأجير الأمكنة كليا أو جزئيا "الغرف المفروشة" (الأستاذ محمد عبد الحميد مرعي ص257 وما بعدها)

خامسا : أن يتم التأجير مفروشا لا خاليا . فلا يحق لمستأجر الوحدة الخالية أن يقوم بتأجيرها خالية حتى ولو كانت الوحدة تقع في إحدى الدن والمناطق المعتبرة مضيفا أو مشتى حسب القرار الوزاري لأن النص الوارد في المادة 44 قد قصر هذا الاستثناء على تأجير الوحدة مفروشة فقط وذلك مراعاة للحكمة من هذا الاستثناء وهى خلق حالة رواج في المصايف والمشاتي وتخفيف الأزمة السكنية في خلال هذا الموسم . (عزت محمد النمر ص159 وما بعدها – المرجع السابق)

سادسا : أن تكون مدة التأجير محددة بمدة مؤقتة لا تجاوز أربعة أشهر سنوية خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال أما باقي السنة فلا يجوز للمستأجرين التأجير فيه استنادا الى هذا النص .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لا يعد تأجيرا من الباطن في معنى المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 تأجير المستأجر للعين الكائنة بمدينة الإسكندرية من باطنه في موسم الصيف فقط استنادا الى الصفة العرضية التي يتصف بها هذا التأجير بما يحمل على التجاوز عنه ولأن هذا هو الاستغلال المألوف الذي يتوقعه المالك

والذي استقر عليه العرف في تلك المدينة نظر العلاوة التي يمسح بها القانون هذا الى أن التأجير الموسمي لا يتنافى مع احتياج المستأجر الأصلي الى شغل المكان المؤجر وهى العلة التي تبرر انتفاعه بحق البقاء في العين فإذا تجاوز التأجير شهور الضيف المتواضع عليها من يونيو الى سبتمبر فإنه يفقد صفة العرضية ويكون مسوغا بطلب الإخلاء لا يغير من ذلك أن قرار وزير الإسكان رقم 487 لسنة 1970 لم يذكر ضمن مصايف محافظة الإسكندرية التي يجوز فيها التأجير من الباطن وفقا لحكم المادة الثالثة من القرار الوزاري رقم 486 لسنة 1970 الصادر وفقا للمادة 27 من القانون 52 لسنة 1969 المنطقة الواقعة بين محطة الرمل وسرايا المنتزه – والتي تقع ضمنها شقة النزاع بمنطقة الإبراهيمية – وأورد في هذا الخصوص مناطق أبي قير – شاطئ المعمورة ، حدائق المنتزه ، ومناطق الساحل الشمالي الغربي لأن الاقتصار على إيراد تلك المصايف التي جدت حديثا لا يعني إلغاء المشرع للعرف الذي استقر وجرى مجرى القانون على إباحة التأجير مفروشا في مدينة الاسكندرية بأكملها مما يترتب مما يترتب عليه شل حركة الاصطياف في أكثر المناطق ارتيادا وإنما يفيد إضافة مناطق جديدة ليسري عليها ذلك العرف ، وهو ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون من أنه راعى في الوقت عينه ما جرى عليه العمل في شأن تأجير الأماكن المفروشة في المصايف والمشاتي والتيسير في شأنها هذا الى أن وزير الإسكان وبعد أن اعترضت محافظة الإسكندرية على ما تضمنه القرار الوزاري رقم 487 لسنة 1970 من إسقاط لوسط مدينة الإسكندرية كمناطق لمصايف يجوز التأجير فيها مفروشا طبقا لنص المادة 27 من القانون 52 لسنة 1969 أصدر قراره الرقيم 264 لسنة 1971 بتفويض محافظة الإسكندرية الاختصاص الذي أولته إياه المادة سالفة الذكر وترك له وحده داخل حدود المحافظة تعيين المناطق التي يسري عليها حكم المادة الثالثة من القرار الوزاري رقم 486 لسنة 1970

اعتدادا بالعرف السائد يؤيد هذا النظر أنه بعد صدور القانون رقم 49 لسنة 7 في شأن بيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذي حل محل القانون رقم 52 لسنة 1969 – ما لبث أن صدر قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 نفاذا له لتعيين المصايف والمشاتي التي يجوز فيها للمستأجرين التأجير مفروشا باسطا هذا الحق على مدينة الإسكندرية بأكملها . (الطعن رقم 223 لسنة 44ق جلسة 1979/1/10) وبأنه " لئن كانت المادة 23 ب ، من القانون رقم 52 لسنة 1969 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المنطبق على واقعة الدعوى تشترط حصول المستأجر على إذن كتابي بالتأجير من الباطن كى لا يدع المؤجر سبيلا الى طلب الإخلاء إلا أن تأجير المستأجر للعين الكائنة بمدينة الإسكندرية من باطنه في موسم الصيف لا يعد تأجيرا من الباطن يبيح الإخلاء طبقا لحكم المادة سالفة الذكر ، ذلك لأن الصفة العرضية التي يتصف بها هذا التأجير يحمل على التجاوز عنهم ولأن هذا هو الاستغلال المألوف الذي يتوقعه المالك والي استقر عليه العرف في تلك المدينة نظير العلاوة التي يسمح بها القانون . هذا الى أن التأجير الموسمي لا يفيده عدم احتياج المستأجر الأصلي الى شغل المكان المؤجر وهى العلة التي تبرر انتفاعه بحق البقاء في العين فإذا تجاوز التأجير شهور الصيف المتعارف عليها من يونيو حتى سبتمبر فإنه يفقد صفته العرضية ويكون مسوغا الى طلب الإخلاء " (الطعن رقم 1017 لسنة 45ق جلسة 1981/1/24) وبأنه " إذا كان تأجير المستأجر للعين المؤجرة له والكائنة بمدنية الإسكندرية مفروشة خلال موسم الصيف لا يعد مسوغا لطلب إخلاء منها باعتبار أن هذا هو الاستغلال المألوف الذي يتوقعه المالك تبعا لما استقر عليه العرف في تلك المدنية من إباحة مثل هذا التأجير مقابل العلاوة التي يسمح بها القانون فإذا ما تجاوز التأجير شهور الصيف المتوافق عليها من يونيو حتى سبتمبر فإنه يخرج عن نطاق العرف السائد بحيث يضحى طلب الإخلاء للتأجير من الباطن مبررا . وإذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى الإخلاء تأسيسا على أن شهر أكتوبر 1974 من شهور الصيف الجائز التأجير فيها مفروشا

فإنه يكون قد خالف القانون " (الطعن رقم 993 لسنة 47ق جلسة 1981/12/31) وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن وصول الأجرة من شهر سبتمبر 1971 مضاف إليها الزيادة القانونية تعتبر بمثابة ترخيص بالتأجير من الباطن على مدار السنة . مع أنه بمجرد أنه ليس من شأنه أن يفيد هذه الدلالة باعتباره من شهور الصيف التي يباح فيها التأجير من الباطن موسميا ويغير إذن من المالك على ما سلف بيانه وكان منطق الحكم على هذا النحو قد حجبه تمحيص دفاع الطاعن من أن تقاضيه الزيادة القانونية عن شهر واحد من شهور الصيف ليس من شأنه أن يعد تصريحا مطلقا بالتأجير من الباطن وخاصة أن البين من عقد الإيجار المبرم بين الطرفين أنه اى جانب شرط الحظر المطبوع الوارد بالبند السادس أضيف بند مكتوب بخط اليد يؤكد هذا الحظر . فإنه يكون قد خالف القانون وشابه الإخلال بحق الدفاع " (الطعن رقم 223 لسنة 44ق جلسة 1979/1/10)

حق المستأجر غير المقيم والذي يشغل المسكن

مدة لا تقل عن شهر

تنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم 23 لسنة 1978 على أنه " وللمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن الذين يشغلون المساكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو لمدة مؤقتة خلال السنة " ، ومفاد ذلك أن مستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي غير المقيمين بها بصفة دائمة لهم الحق في تأجيرها لمدة أو مدد خلال العام وشرط ذلك هو إقامتهم بها مدة شهر على الأقل خلال الموسم . (الطعن رقم 739 لسنة 47ق جلسة 1982/3/25)

ولم يحدد المشرع المقصود بالمدة أو المدد المؤقتة ويكون بذلك قد ترك تحديدها لتقدير قاضي الموضوع إلا أنه من المسلم به أنه لا يجوز تأجير المكان مفروشا طوال الموسم فالمشرع قد حرم عليه التأجير الاستغلالي الدائم وسمح له بالتأجير غير المنتظم في الفترات التي لا يحتاج فيها الى مكان لاستعماله الشخصي (المستشار محمد عزمي البكري – موسوعة الإيجار ص559

شــروط إعمــال هــذا النــص :

أن يكون المستأجر مصريا وليس أجنبيا (م1/48 من القانون رقم 48 لسنة 1977) .

أن تكون العين المؤجرة خالية من المستأجر الأصلي وليست مفروشة .

أن يقيم المستأجر في العين لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم (موسم الصيف أو الشتاء على حسب الأحوال) وقيل إياها دون استغلال في هذه الفترة الباقية من العام . وذلك تخفيفا من العبء الملقى على عاتقه وهو سداد إيجار عام كامل في مقابل إقامته شهر بالعين .

أن تكون العين واقعة في المدن والمناطق المنصوص عليها بالكشف الرفق لقرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 .

أن يتم التأجير مفروشا لا خاليا .

أن تكون مدة التأجير محددة لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : حق المستأجر لشقة خالية بمدينة الإسكندرية في تأجيرها مفروشة بغير إذن كتابي صريح من المؤجر لمدة مؤقتة خلال السنة متى كان يقيم فيها مدة لا تقل عن شهر خلال موسم الصيف م44 ق49 لسنة 1977 والمادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 . (الطعن رقم 1834 لسنة 58ق جلسة 1992/12/21)

المستأجر غير المقيم والذي يشغل المسكن لمدة لا تقل

عن شهر في السنة خلال الموسم

عملاً بمفهوم الفقرة الثالثة من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 والسالف الإشارة إليها فإنه إذا كان المستأجر غير المقيم والذي يستأجر مسكنا بأحد المصايف والمشاتي الموضحة بالكشف الرافق لقرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 تقل مدة شغله للمسكن خلال الموسم عن شهر أو من باب أولى إذا كان لا يقيم في المسكن طيلة العام فإنه لا يجوز له الاستناد الى هذا النص ويقوم بالتأجير المفروش . إذ لا يحق له ذلك .

الجزاء لمترتب على مخالفة قواعد التأجير المفروش في المصايف والمشاتي :

جرى قضاء محكمة النقض على انتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشا وبين تأجير المكان من باطنه اعتبارا بأن المستأجر يستمد حقه الأول من القانون وحده بغير حاجة الى إذن المالك بينما لا يملك التأجير من الباطن إلا بموافقته . (الطعن رقم 476 لسنة 44ق جلسة 1979/5/2) وعلى ذلك فإنه إذا التزم المستأجر الأصلي في المصايف والمشاتي بقواعد التأجير المفروش التي نص عليها قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 والسالف الإشارة إليه والذي فوض في إصداره بموجب المادة 44 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فإنه يكون مستمدا ذلك الحق من القانون ، دونما حاجة الى موافقة من المالك أما إذا خالف تلك القواعد فإن ذلك يكون مسوغا للمالك في طلب إخلائه ويسري الإخلاء عليه وعلى المستأجر من الباطن ، ومن ثم فإنه يجب التقيد بما جاء بقرار وزير الإسكان السالف الذكر بحيث أن تجاوز المستأجر المناطق المبينة بالقرار الوزاري سالف الذكر الصادر بتحديد المصايف والمشاتي نفاذا للمادة 44 من القانون 49 لسنة 1977

أو تجاوز المدد والمواسم المبينة بالقرار السالف الإشارة ارتفع عنه وصف الاستثناء الذي أسبغه عليه القانون وجاز للمؤجر طلب الإخلاء لمخالفة المستأجر للحظر القانوني والاتفاقي بمنح التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك ، وفي ذلك ما يسوغ الإخلاء . (المستشار عبد الحميد عمران والطعن رقم 1017 لسنة 45ق جلسة 1981/1/24)

النص الوارد بتحديد المصايف والمشاتي هو نص آمر متعلق بالنظام العام :

فالنص في المادة 44 من القانون 49 لسنة 1977 بالترخيص للمستأجر بالتأجير في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان طبقا للشروط التي ينص عليها هذا القرار ، وصدور قرار وزارة الإسكان 33 لسنة 1978 بتحديد المصايف والمشاتي المذكورة على مستوى الجمهورية ، ووجوب التقيد بما جاء فيه زمانيا ومكانيا ، هو حكم آمر لا يجوز الاتفاق على حرمان المستأجر منه ، ومن ناحية أخرى فإنه يسري بأثر مباشر ، بتحديده سالف الذكر ، على الوقائع التي لم تكن قد استقرت بعد بحكم نهائي عند نفاذ هذا القرار الوزاري ، وفي ذلك تقرر محكمة النقض بأن المادة 23/أ من القانون 52 لسنة 1969 وقد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك ، واستنادا لهذا النص رفع المطعون عليه الدعوى طالبا إخلاء الطاعن من شقة النزاع لتأجيره إياها من الباطن ، وأثناء نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة صدر قرار وزير الإسكان رقم 33 لسنة 1978 يعمل به اعتبارا من 1978/10/8

ومنع إخلاء المستأجرين غير المقيمين في الأماكن الكائنة بمدينة الإسكندرية الذين يشغلون المساكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم إذا ما أجروها مفروشة لمدد أو لمدة مؤقتة خلال السنة ، وإذ كان النص آمرا ، وكانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به المطعون عليه طبقا للقانون 52 لسنة 1969 ويخوله الحق في الإخلاء وقد أدركها القرار المذكور قبل أن يتحقق وتستقر نهائيا بصدور حكم نهائي ، فإنه – القرار سالف الذكر – يطبق على واقعة النزاع . (نقض 1980/4/2 طن رقم 1808 لسنة 49ق وانظر فيما سبق المستشار عبد الحميد عمران – المرجع السابق ص319 وما بعدها)

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء عين النزاع المؤجرة كمصيف استنادا الى عدم إقامة الطاعن مع والده بمسكنه المعتاد خارج المصيف حتى وفاته . خطأ في تطبيق القانون . (الطعن رقم 1209 لسنة 69ق جلسة 2000/3/2)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداده لصالح زوجته أو أولاه أو والديه . شرطه . إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك م1/29 ق49 لسنة 1977 . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد . العين المؤجرة كمصيف . كفاية الإقامة الموسمية المتقطعة للمستفيد بها دون اشتراط الإقامة الفعلية مع المستأجر الأصلي بمسكنه المعتاد خارج المصيف . (الطعن رقم 1209 لسنة 69ق جلسة 2000/3/2)

امتداد عقد إيجار شقة المصيف لأفراد الطائفة الأولى من الأقارب . شرطه . ثبوت إقامتهم مع المستأجر في محل إقامته الأصلي أو مشاركتهم له الإقامة في شقة المصيف إقامة موسمية متقطعة . (الطعن رقم 1176 لسنة 69ق جلسة 2000/5/8)

التـــأجير للطلبـــة

لا يعد تأجيرا من الباطن تأجير المستأجر العين المؤجرة للطالب المغترب الذي لا يقيم بالبلد التي بها العين المؤجرة تأسيسا على استعمال حقه المنصوص عليها بالمادة (40) الفقرة (ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل القضاء بعدم دستوريتها وقت سريانها وقبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في 1997/11/15 في الطعن رقم 149 لسنه 18ق .

وقد قضت محكمة النقض بأن : قضاء الحكم فيه برفض دعوى الإخلاء من الباطن استنادا إلي استعمال المطعون ضده الأول – المستأجر الأصلي – حقه المنصوص عليه في المادة 40/ج من القانون 49 لسنه 1977 قبل القضاء بعدم دستوريتها بمدينة الإسكندرية التي لا يقيم فيها أسرته . خطأ حجبه عن بحث دفاع المطعون ضده الأول بشأن موافقة المالك علي التأجير من الباطن ودلالة ما قدمه من مستندات تأييدا لدفاعه .(الطعن رقم 676 لسنه 67ق جلسة 2004/5/20). وبأنه "إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضي بتأييد حكم أول درجة القاضي برفض الدعوى استنادا إلي أن تأجير المطعون ضده الأول – المستأجر الأصلي – الشقة محل النزاع من باطنه للمطعون ضده الثاني دون إذن كتابي صريح كان استعمالا لحقه المنصوص عليه في المادة 40/جـ من القانون سالف الذكر وقت سريانها وقبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في

1997/11/15 في الطعن رقم 149 لسنه 18ق دستورية بعدم دستورية نص هذه المادة بحسبان أن المطعون ضده الثاني طالب بقسم الدراسات العليا بكلية الهندسة بمدينة الإسكندرية والتي لا تقيم فيها أسرته ، وقد حجبه هذا بحث دفاع المطعون ضده الأول بشأن موافقة المالك علي أسرته هذا التأجير من الباطن ودلالة المستندات المقدمة منه تأييدا لهذا الدفاع , فإنه يكون معيبا" (الطعن رقم 676 لسنه 67ق – جلسة 2004/5/20)

الفصــل الثــاني لا يجوز امتداد عقد الإيجار لورثة المستأجر الأجنبي بمصر

إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ 2002/4/14 في الطعن رقم 6 لسنه 20ق دستورية والمنشور في الجريدة الرسمية في العدد 17 تابع بتاريخ 2002/4/27 بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من قصر استمرار عقد الإيجار علي الزوجة المصرية وأولادها من زوجها غير المصري عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما دون المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية ، بما مفاده أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بعدم دستورية حرمان الزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية من ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بما يترتب عليه المساواة بين الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصري وبين الزوج المصري وأولاده من الزوجة غير المصرية في الحكم بامتداد عقد الإيجار إليهم في حالة انتهاء إقامة المستأجر أو المستأجرة غير المصريين فعلا أو حكما إذا توافرت الشروط الواردة في المادة المشار إليها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقود الإيجار الصادرة للأجانب انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد .م 17ق 136 لسنه 1981 . عقود الإيجار المبرمة لصالحهم من تاريخ العمل بالقانون المذكور . يجوز للمؤجر إخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء مدة إقامتهم بالبلاد .(الطعن رقم 10039 لسنه 66ق – جلسة 2003/11/6 ، الطعن رقم 2669 لسنه 58ق – جلسة 1993/11/14). وبأنه " تمسك الطاعنتين بتغيب المطعون ضده – الأجنبي الجنسية – عن البلاد لمدة تزيد علي ستة أشهر وانتهاء بالبلاد وانتهاء عقد إيجاره تبعا بقوة القانون وتدليهما على ذلك بالمستندات .دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ودلالة ما قدم من مستندات وقضاؤه برفض دعوى انتهاء عقد الإيجار اكتفاء بما اطمأن إليه من أقوال شهود المطعون ضده بتردده الدائم علي شقة النزاع

وعدم انتهاء إقامته بالبلاد . خطأ وقصور ومخالفة للثابت في الأوراق " (الطعن رقم 10039 لسنه 66ق – جلسة 2003/11/6). وبأنه" الأجنبي المرخص له بإقامة في البلاد . اعتبار إقامته سارية المفعول طالما لم يتغيب بالخارج أكثر من ستة شهور أو لم يتجاوز مدة إقامته المرخص بها أيهما أقل . قرار وزير الداخلية رقم 180 لسنه 1964 المعدل " (الطعن رقم 10039 لسنه 66ق – جلسة 2003/11/6 ، الطعن رقم 2669 لسنه 58ق – جلسة 1993/11/14). وبأنه " إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء حكم أول درجة ورفض دعوى انتهاء عقد إيجار المطعون ضده استنادا إلي أنه يحمل جواز سفر باعتباره أردني الجنسية ساري المفعول لمدة خمس سنوات حتى سنة 2000 بعد انتهاء خمس سنوات سابقة من عام 1990 وحتى عام 1995 وأنه معفي من شرط الحصول علي ترخيص بالإقامة وأنه يتردد علي البلاد من رعايا الأردن وأن المحكمة اطمأنت إلي أقوال شهود المطعون من تردده الدائم علي شقة النزاع والإقامة بها وأولاده وأفراد أسرته , كما استخلصت من مستندات عدم مغادرته البلاد نهائيا ، وإذ كانت الطاعنتان قد تمسكتا بدفاع حاصلة أن المطعون ضده تغيب عن البلاد لمدة تزيد علي ستة أشهر وأن إقامته قد انتهت بالبلاد ، كما ينتهي تبعا لذلك عقد إيجاره بقوة القانون ، وقد قدمتا للتدليل علي صحة الدفاع شهادتين صادرتين من الجهة الإدارية المختصة – وحدها ودون غيرها – مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية في 1994/12/14 ، 1996/6/13 ، إلا أن الحكم لم يلتفت إلي هذا الدفاع ولا لدلالة هذه المستندات المقدمة إثباتا له رغم أنه دفاع جوهري من شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى اكتفاء بما اطمأن إليه من أقوال الشهود بأن إقامة المطعون ضده لم تنته بالبلاد ، فإنه يكون معيبا "(الطعن رقم 10039 لسنه 66ق – جلسة 2003/11/6) .

وقضت أيضا محكمة النقض بأن : تمسك الطاعنين بامتداد عقد إيجار النزاع لنجل الطاعن الأول المستأجر الأصلي – فلسطيني الجنسية – لتخلي الأخير عنها له في تاريخ سابق علي انتهاء مدة إقامته بالبلاد وأنه بوفاة هذا الابن انتقل الحق في الإجازة إلي زوجته الطاعنة الثانية وابنيها منه الذين أقاموا معه حال وتدليلها علي ذلك بأقوال الشهود وبالمستندات . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيسا علي اختلاف أقوال الشهود حول تاريخ بدء العلاقة الايجارية . خطأ ومخالفة للثابت الأوراق .(الطعن رقم 2968 لسنه 72ق – جلسة 2003/12/22 ، الطعن رقم 9031 لسنه 64ق – جلسة 2001/6/11). وبأنه" إذ أخضع الحكم المطعون فيه استمرار عقد إيجار شقة النزاع لزوجة الطاعن الأجنبية بعد وفاة زوجها السابق المستأجر الأصلي الأجنبي بتاريخ 1964/6/30 لأحكام المادة 17 من القانون 136 لسنه 1981 ورتب على ذلك انتهاء الإيجار بوفاة المستأجر الأجنبي وعدم امتداده إلي زوجته الأجنبية فإنه يكون قد طبق ذلك القانون بأثر رجعي بغير نص خاص يسمح بذلك ، فإن الحكم يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون " (الطعن رقم 2811 لسنه 72ق – جلسة 2003/12/22) وبأنه " قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن من عين النزاع تأسيسا على أن عقد إيجارها لا يمتد الى زوجته الأجنبية وانتهى بوفاة زوجها السابق المستأجر الأصلي الأجنبي إعمالا لنص المادة 17 من ق136 لسنة 1981 رغم ثبوت وفاة الأخير في تاريخ سابق على سريان القانون المذكور وعدم وجود نص يجيز تطبيقه بأثر رجعي " (الطعن رقم 2811 لسنة 72ق جلسة 2003/12/22)

وقضت أيضا بأن : إذ كان الثابت من الأوراق أن المستأجر الأصلي فلسطيني الجنسية كان مرخصا له بالإقامة علي فترات أخرها كان بتاريخ 1981/7/6 حسب شهادة الهجرة والجنسية وأن الطبيب البشري أخصائي جراحة عامة بجامعة القاهرة قد تزوج بالطاعنة الثانية بعقد الزواج العرفي المؤرخ 1979/10/19 ورزق منها بالابنة (   ) بتاريخ 1983/8/26 وبالابن (   ) بتاريخ 1985/4/1

وكان الثابت من جواز سفر هذا الابن الصادر من مصلحة وثائق السفر المصرية بتاريخ 1993/12/22 بديلا عن وثيقة الإقامة الفلسطينية رقم ( ) لسنه 1992 أن محل إقامته هو عين النزاع وقد صدرت إيصالات كهرباء هذه الشقة باسمه وثبت من بطاقة الطاعنة الثانية الشخصية رقم ( ) سجل مدني ( ) أن محل إقامتها ذات عين النزاع ، ومن ثم مؤدي ذلك كله أن الطاعن الأول قد تخلي عن هذه الشقة لابنه في تاريخ سابق علي انتهاء إقامته بالبلاد وانتقل الحق في الإجازة إلي هذا الابن والذي بوفاته انتقل الحق إلي الطاعنة وابنيها منه وهو ما شهد به شاهداها ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذه الحقيقة واطراح أقوال شاهديها بمقولة أنهما اختلفا في تاريخ زواجها وفي تاريخ بدء العلاقة الايجارية واعتد بتنازل الطاعن الأول عن عين النزاع للمالك الحاصل بتاريخ 1998/11/18 رغم أنه لم يعد طرفا في العلاقة الايجارية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وخالف الثابت بالأوراق .(الطعن رقم 2968 لسنه 72ق – جلسة 2003/12/22) وبأنه "الحكم بعدم دستورية نص المادة 4/17ق 136 لسنه 1981 فيما تضمنته من قصر استمرار عقد الإيجار علي الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصري عند انتهاء إقامته بالبلاد دون الزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية .مؤداه , المساواة بين الزوجة المصرية وأولاده من المستأجر غير المصري وبين الزوج المصري وأولاده من الزوجة غير المصرية بشأن امتداد عقد الإيجار إليهم عند انتهاء إقامة المستأجر أو المستأجرة غير المصريين بالبلاد وتوافر شروط الامتداد الواردة بالمادة سالفة الذكر .(الطعن رقم 44 لسنه 73ق – جلسة 2004/9/29). وبأنه " قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنة – المولودة لأب مصري – بإلزام المطعون ضدهما بتحرير عقد إيجار لها عن شقة التداعي لامتداده إليها عن والدتها المستأجرة غير المصرية بعد انتهاء إقامة الأخيرة بالبلاد استنادا لنص الفقرة الرابعة من المادة 17ق 136 لسنه 1981 المقضي بعدم دستوريتها دون بحث توافر شروط الامتداد القانوني لعقد الإيجار إليها . خطأ وقصور" (الطعن رقم 44 لسنه 73ق – جلسة 2004/9/29).

وبأنه" إذ قضي الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنة المولودة لأب مصري بإلزام المطعون ضدهما بتحرير عقد إيجار لها عن شقة النزاع لامتداد العقد إليها من والدتها المستأجرة غير المصرية بعد انتهاء إقامتها بالبلاد استنادا إلي نص الفقرة الرابعة من المادة 17 لمشار إليها رغم القضاء بعدم دستوريتها فيما تضمنته من قصر استمرار عقد الإيجار علي الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبي علي النحو السالف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما حجبه عن بحث توافر شروط الامتداد القانوني لعقد الإيجار إلي الطاعنة بما يعيبه أيضا بالقصور في التسبيب "(الطعن رقم 44 لسنه 73ق – جلسة 2004/9/29)

إذ كان القانون 136 لسنه 1981 فيما تضمنه من النص في المادة 17 منه علي انتهاء عقد إيجار الأجنبي بانتهاء مدة إقامته وقصر امتداد العقد علي الزوجة المصرية وأولادها منه بالشروط الواردة به قد عمل به اعتبارا من 1981/7/30 فإن مناط تطبيق ذلك النص أن تكون الواقعة المنشئة لاستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر الأصلي بعد العمل بأحكام القانون المذكور أما إذا كانت هذه الواقعة قد تمت قبل نفاذه فإن القانون الذي كان معمولا به وقت وقاعها يكون هو الواجب التطبيق .

وقد قضت محكمة النقض بأن : قصر استمرار عقد الإيجار الأجنبي على الزوجة المصرية وأولادها منه . م17 ق 136 لسنه 1981 . مناطه . أن تكون الواقعة المنشئة لاستمرار العقد قد تمت في ظل القانون المذكور . حصول الواقعة قبل نفاذه .مؤداه. سريان القانون الذي كان معمولا به وقت وقوعها باعتباره القانون الواجب التطبيق .(الطعن رقم 2811 لسنه 72ق – جلسة 2003/12/22 ، الطعن رقم 246 لسنه 69ق – جلسة 2000/5/31)

أحكام النقض السابقة على صدور حكم المحكمة الدستورية :

تمسك الطاعنين بإقامتهم بالعين محل النزاع بصفتهم مستأجرين أصليين وليس امتدادا لعقد إيجار مورثهم الأجنبي لتنازله لهم عن العقد بموجب التصريح له بذلك كتابة من المؤجرة وتدليهم علي ذلك بالمستندات .دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع وما قدم من مستندات . قصور. (الطعن رقم 2547 لسنه 69 - جلسة 2000/11/16).

عقود التأجير المبرمة لغير المصريين قبل العمل بق 136 لسنه 1981 . طلب إنهائها بانتهاء إقامتهم . رخصة للمؤجر . استمرارها لصالح الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصري . شرطه . عدم مغادرتهم البلاد نهائيا .(الطعن رقم 7068 لسنه 64ق - جلسة 2000/12/3 ، الطعن رقم 6765 لسنه 66ق - جلسة 1998/3/11).

عقود التأجير لغير المصريين . انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد .م 17ق 136 لسنه 1981 . العقود المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بهذا القانون . طلب إنهائها بانتهاء إقامة الأجنبي . رخصة للمؤجر . تنازله عن استخدامها صراحة آو ضمنا أثره . عدم جواز معاودة طلب إنهاء العقد استنادا إلي انتهاء ذات الإقامة (الطعن رقم 499 لسنه 69ق - جلسة 2001/1/10 ، الطعن رقم 6765 لسنه 66ق - جلسة 1998/3/11 ، الطعن رقم 3463 لسنه 64ق - جلسة 1995/2/8)

تمسك الطاعنين بوفاة مورثهم الأجنبي قبل العمل يق 136 لسنه 1981 وبنشوء علاقة إيجاريه جديدة بينهم وبين المالكتين السابقتين والمطعون ضده بقبضهم الأجرة دون تحفظ وبتنازلهم ضمنا عن استخدام الرخصة المخولة لهم بنص المادة 17 من القانون المذكور وتدليهم علي ذلك بالمستندات . دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء العقد والإخلاء دون تمحيص هذا الدفاع . قصور. (الطعن رقم 499 لسنه 69ق - جلسة 2001/1/10).

عقود الإيجار الصادرة للأجانب والقائمة وقت العمل بالقانون رقم 136 لسنه 1981 انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لأقامتهم في البلاد . عقود الإيجار المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور . للمؤجر حق إخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء إقامتهم بالبلاد .(الطعن رقم 3227 لسنه 63ق – جلسة 2000/1/19 ، الطعن رقم 2825 لسنه 59ق – جلسة 1994/3/16).

تمسك الطاعن – المستأجر الأجنبي – بإقامة زوجته المصرية وأولادها منه بعين النزاع وعدم مغادرتهم البلاد نهائيا وأن انقطاعهم عن الإقامة بها كان لسبب عارض هو حصول مورث المطعون ضدهم علي حكم بإخلائهم تم إلغاؤه . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بانتهاء عقد الإيجار استنادا إلي إقامتهم بمسكن أخر فترة انقطاعهم عن الإقامة بها . خطأ وفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 2394 لسنه 64ق – جلسة 2000/5/8)

عقود التأجير لغير المصريين انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم في البلاد . م17 ق 136 لسنه 1981 . العقود المبرمة قبل العمل بهذا القانون . إنهائها بعد انتهاء إقامتهم رخصة للمؤجر . حصول المستأجر الأجنبي في تاريخ لاحق علي إقامة جديدة . لا أثر له علي عقد الإيجار الذي انتهي بقوة القانون . علة ذلك .(الطعن رقم 3529 لسنه 64ق – جلسة 2000/2/10)

نص المادة 17 ق 136 لسنه 1981 سريانه علي الأماكن المؤجرة للسكني دون غيرها إعلان المستأجر الأجنبي الذي انتهت إقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة . عدم خروجه علي القواعد العامة لإعلان الأشخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج . (الطعن رقم 2538 لسنه 68ق – جلسة 2000/1/24 ، الطعن رقم 1004 لسنه 56ق – جلسة 1992/2/10)

الترخيص للمستأجر الأجنبي بعد انتهاء مدة إقامته بإقامة لاحقة لا أثر علي عقد الإيجار الذي انتهي بقوة القانون . علة ذلك (الطعن رقم 3227 لسنه 63ق – جلسة 2000/1/19)

عدم إقامة الزوجة المصرية أو أولادها من المستأجر الأجنبي بالعين المؤجرة . شرط واقف لانتهاء عقد إيجار الأجنبي ثبوت إقامتها أو أولادها بالعين . مؤداه .استمرار عقد الإيجار لصالح القيم منهم بها ما لم يثبت مغادرته البلاد نهائيا م 17ق 136 لسنه 1981 للمستأجر الأجنبي التمسك بعدم تحقق الشرط الواقف لقيام التزامه بالإخلاء وحقه في الإفادة بالإقامة معهم تبعا لحقهم . علة ذلك . م 268 مدني (الطعن رقم 2394 لسنه 64ق – جلسة 2000/5/8)

إذ كان الثابت من الأوراق أنه لا جدال في إقامة زوجة الطاعن المصرية وأولادها منه بعين النزاع منذ بدأ الإجازة حتى استصدر مورث المطعون ضدهم الحكم 4545 لسنه 1979 مستعجل القاهرة بطرد الطاعن للتخلف عن الوفاة بالأجرة ، ونفذ الحكم بالقوة الجبرية ، ثم استصدار الطاعن الحكم 6905 لسنه 1981 إيجارات شمال القاهرة باستمرار تلك العلاقة وتأيد الحكم استئنافيا وكان لازم ذلك أن انقطاع الزوجة المصرية والأبناء عن الإقامة في عين النزاع فترة طردهم يعد انقطاعا عارضا عن الإقامة لا يعبر عن إدارتهم في إنهائها . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ونفي إقامتهم في عين النزاع لمجرد اتخاذهم مسكنا أخر في فترة طردهم منها , فإنه قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال .(الطعن رقم 2394 لسنه 64ق – جلسة 2000/5/8)

النص في المادة 17 من قانون إيجار الأماكن 136 لسنه 1981 – يدل في ضوء المناقشات التي دارت في مجلس الشعب التي أسفرت عن إضافة الفقرة الأخيرة أن المشرع لاعتبارات أفصح عنها تقرير اللجنة المشتركة من الإسكان والشئون الدستورية والتشريعية بقوله "نظرا لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغله ، فقد تضمن أن تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين ، بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد " ورتب في الفقرة الأولي إنهاء تلك العقود ، إلا أنه عاد في الفقرة الأخيرة وبعد مناقشات مستفيضة فعلق تحقق هذا الحكم علي شرط وافق هو عدم إقامة زوجة مصرية أو أولاد منها بالعين المؤجرة ...... فإن وجد واحد ولا يستقيم فهم النص إلا باعتبار الفقرة الأخيرة مجرد شرط وافق لتحقق الحكم الوارد بالفقرة الأولي إذ لا يستقيم أن يقال عن عقد أنتهي بالفعل ثم أنه مه ذلك يستمر ، وعلى ذلك فإن الفهم لنص الفقرتين معا أن ما ورد بالفقرة الأخيرة لا يعدو أن يكون شرطا وافقا لإعمال الفقرة الأولى وقد نصت المادة 268 من القانون المدني علي أنه "إذا كان الالتزام معلقا علي شرط واقف فلا يكون نافذا إلا إذا تحقق الشرط " أما قبل تحقق الشرط فلا يكون الالتزام قابلا للتنفيذ القهري ولا للتنفيذ الاختياري " ، ومن المقرر أن من حق المدعي عليه أن يدفع الدعوى بكل ما من شأنه ألا يحكم للمدعي بطلباته , ومن ذلك عدم تحقق الشرط الموافق لقيام التزامه بالإخلاء .... ولا جدال في أن المستأجر الأجنبي مصلحة شخصية ومباشرة في سكني زوجته وأبنائه الملزم بسكناهم وفي الإفادة من العين المؤجرة بالإقامة فيها تبعا لحقهم . (الطعن رقم 2394 لسنه 64ق – جلسة 2000/5/8)

قصر استمرار عقد الإيجار للزوجة المصرية للأجنبي وأولادها منه م 17 ق 136 لسنه 1981 مناطه . أن يكون الواقعة المنشئة لاستمرار العقد قد تمت في ظل القانون المذكور . حدوث الواقعة في ظل القانون 52 لسنه 1969 أو القانون 49 لسنه 1977 . مؤداه . استمرار عقد الإيجار لزوج المستأجرة الأجنبي وأولادها إلي أن ينتهي إقامتهم بالبلاد . (الطعن رقم 246 لسنه 69ق – جلسة 2000/5/31 ، الطعن رقم 2769 لسنه 63ق – جلسة 1994/2/23)

تمسك زوج المستأجرة الأجنبية وأولادها منه بوفاتها في ظل العمل بأحكام القانون 52 لسنه 1969 واستمرار عقد الإيجار لصالحهم أيا كانت جنسيتهم لأقامتهم معها بعين النزاع حتى وفاتها وبعدم انتهاء إقامتهم قانونا بالبلاد . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلي نص م 17 ق136 لسنه 1981 . خطأ . حجبه عن بحث هذا الدفاع وما قدم من مستندات تدليلا على صحته . (الطعن رقم 246 لسنه 69ق – جلسة 2000/5/31 ، الطعن رقم 2769 لسنه 63ق – جلسة 1994/2/23)

عقود الإيجار الصادرة للأجانب والسارية وقت العمل بق 136 لسنه 1981 . طلب انتهائها بانتهاء إقامة الأجنبي . رخصه للمؤجر , استمرارها لصالح الزوجة المصرية للأجنبي شرطه . قيام العلاقة الزوجية وعدم مغادرتها البلاد بصفة نهائية . الطعن رقم 8719 لسنه 64ق – جلسة 2000/6/4 ، الطعن رقم 6765 لسنه 66ق – جلسة 1998/3/11 ، الطعن رقم 1004 لسنه 56ق – جلسة 1992/2/10)

المبادئ التي أرستها الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية :

عقود التأجير لغير المصريين . استمرارها المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد انتهاء مدة الإقامة أيا كان سبب إنهائها . أثره . انتهاء عقد الإيجار . م 17 ق 136 لسنه 1981 . وفاة المستأجر الأجنبي تنتهي بها حتما مدة إقامته . قصر استمرار العقد علي الزوجة المصرية وأولادها منه المقيمون معه بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا .(الطعن رقم 1348 لسنه 67ق – هيئة عامة – جلسة 2001/5/24)

أن النص في المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 يدل علي أن المشرع قد اتجه في القانون رقم 136 لسنه 1981 إلي وضع تنظيم قانوني في شأن انتهاء عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبي الاستفادة من أحكام الامتداد – المقررة وفقا لتشريعات أيجار الأماكن – إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد – أيا كانت سبب إنهائها سواء أكان بمضي المدة منحتها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائيا قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب علي واقعة الوفاة – حتما – أن ينتهي قانونا لمدة المحددة لإقامته بالبلاد , فواقعة الوفاة بشأنها في ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأصلي عملا بنص المادة 17 المار ذكرها ويقتصر استمرار العقد علي زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا .(الطعن رقم 1328 لسنه 67ق – هيئة عامة – جلسة 2001/5/24)

عقد إيجار المسكن المبرم لصالح أجنبي . م 17 ق 136 لسنه 1981 . قصر الانتفاع بميزة الامتداد القانوني للعقد علي من عددهم النص دون غيرهم وبالشروط المحددة به . مؤداه . عدم استفادة سواهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية. لا محل للاستهداء بحكمة النص أو الدفع لإصداره . عله ذلك .(الطعن رقم 1348 لسنه 67ق – هيئة عامة – جلسة 2001/5/24)

أنه اعتبارا من 1981/7/31 – تاريخ العمل القانوني رقم 136 لسنه 1981 وإعمالا للأثر الفوري لنص المادة 17 منه باعتباره نصا أمرا ومتعلقا بالنظام العام يسري بأثر فوري علي المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائيا وقت العمل به بصدور حكم نهائي فيها ، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانوني لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبي – عند انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد علي من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم ،

وبالتالي لا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهداء حكمة النص ، إذ مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره ، متي كان صريحا واضحا الدلالة في عباراته .(الطعن رقم 1348 لسنه 67ق – جلسة 2001/5/24 هيئة عامة)

قصر الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي عند انتهاء مدة إقامته بالوفاة علي اللزوجة المصرية وأولادها منه دون غيرهم ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بالشروط التي حددها نص م 17 ق136 لسنه 1981 . اكتساب الطاعن – ابن الأجنبية – الجنسية المصرية قبل وفاة والده الأجنبي مستأجر عين النزاع . لا يعطيه حقا في امتداد عقد الإيجار إليه . علة ذلك . (الطعن رقم 1348 لسنه 67ق – هيئة عامة – جلسة 2001/5/24)

أن نعي الطاعن (باكتسابه الجنسية المصرية عام 1985 قبل وفاة والده – المستأجر الأجنبي للعين محل النزاع سنه 1987 فتتوافر في حقه الحكمة التي تغياها المشرع من نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 حتى ولو كانت والدته – زوجة المستأجر – أجنبية) غير سديد ، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت إلي أن المشرع قد قصر في المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي – عند انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد – أيا كان السبب انتهائها – ومن ذلك حالة وفاته – علي الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا دون غيرهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بما لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدفع لإصداره ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما انتهي إليه فإنه يكون قد وافق صحيح القانون .(الطعن رقم 1348 لسنه 67ق – هيئة عامة – جلسة 2001/5/24)

حكم الهيئة العامة كاملا في الطعن رقم 1348 لسنه 67 هيئة عامة

جلسة 24 من مايو سنه 2001

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث أن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن الطاعن أقام علي الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم 3644 لسنه 1994 أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإلزامها بتحرير عقد إيجار باسمه عن الشقة المبنية بالصحيفة بذات شروط العقد الأصلي المؤرخ 1960/11/25 ، وقال بيانا لدعواه أنه بموجب هذا العقد استأجر والده الشقة محل النزاع لسكناه وعائلته – ومن بيتهم الطاعن – المصري الجنسية – وإذ أقام معه بالعين منذ استئجارها حتى وفاته بتاريخ 1987/12/5 فإن الإيجار يمتد لصالحه ومن ثم فقد أقام الدعوى ، وجهت الشركة المطعون ضدها دعوى فرعية ضد الطاعن بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1960/11/25 لوفاة المستأجر الأجنبي وبتاريخ 1995/12/26 حكمت المحكمة بطلبات الطاعن وبرفض الدعوى الفرعية ، استأنفت الشركة ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 2024 لسنه 113 ق القاهرة وبتاريخ 1997/3/26 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى الأصلية وفي الدعوى الفرعية بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم ، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن . عرض الطعن علي الدائرة المختصة – في غرفة مشورة – فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث أن الدائرة المختصة رأت بجلستها المعقودة بتاريخ 1999/4/26 إحالة الطعن إلي الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملا بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم 46 لسنه 1972 ، لما ارتأته من وجوب توحيد المبادئ التي ترسيها المحكمة في شأن مدي استمرار عقد إيجار الأجنبي للمسكن في حالة وفاته، ذلك أن أحكام الدوائر المدنية قد اختلفت في خصوص نطاق تطبيق المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 – في شأن بعض الأحكام الخاصة وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- فذهبت بعض الدوائر إلي أن هذه المادة إنما يقتصر نطاق تطبيقها علي حالة انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامة المستأجر بالبلاد ، دون حالتي وفاته أو تركه المسكن المؤجر له قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد اللتين تظلان محكومتين بنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 – في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – دون تفرقة بين المصري والأجنبي فلكل من النصين محله ونطاقه لا يتداخلان ، في حين رأت دوائر أخري أن نص المادة 1/29 – آنفة الذكر – بحكم حالة ترك المستأجر الأجنبي لمسكنه قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد ، أما نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 فينطبق في حالة وفاته لأن الوفاة تؤدي إلي انتهاء الإقامة فلا ينتقل الحق في الإجازة لغير زوجته وأولادها منه بينما رأت أحكام أخرى أن نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 قد ألغي ضمنا نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 – في خصوص عقد إيجار الأجنبي – فبات عقده ينتهي أيضا بالوفاة أو الترك ولا يستمر إلا بالنسبة لزوجته المصرية وأولادها منه دون سواهم , وإزاء هذا الاختلاف قررت الدائرة – علي ما سلف بيانه – إحالة الطعن إلي الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيها , إذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعن قدمت النيابة مذكرة تكميلية عدلت عن رأيها السابق ورأت نقض الحكم المطعون فيه ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها الأخير ،

وحيث أن النص في المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 علي أن " ينتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد .... ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا " يدل علي أن المشرع قد اتجه في القانون رقم 136 لسنه 1981 إلي وضع تنظيم قانوني في شأن انتهاء عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح المستأجر الأجنبي الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقا لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد – أيا كان سبب إنهائها سواء أكان بمضي المدة التي منحتها له السلطات المختصة أم كان بمغادراته البلاد نهائيا قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب علي واقعة الوفاة – حتما – أن ينتهي قانونا المدة المحددة لإقامته بالبلاد ، فواقعة الوفاة شأنها في ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي عملا بنص المادة 17 المار ذكرها ، ويقتصر استمرار العقد علي زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا , ومن ثم فإنه اعتبارا من 1981/7/31 – تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنه 1981 وإعمالا للأثر الفوري لنص المادة 17 منه باعتباره نصا آمرا ومتعلقا بالنظام العام يسرى بأثر فوري علي المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لمن يستقر نهائيا وقت العمل به بصدور حكم نهائي فيها ، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانوني لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبي – عند انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد علي من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم ، وبالتالي لا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهداء حكمة النص ، إذ لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره ،

متى كان صريحا واضحا الدلالة في عباراته . لما كان ذلك , فإن الهيئة تقر المبدأ سالف البيان والعدول عما يخالفه بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 2/4 من قانون السلطة القضائية .

وحيث أن الدائرة المختصة سبق لها الفصل في شكل الطعن .

وحيث أن الطعن أقيم علي ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسببين الأول والثاني منها علي الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، وفي بيان يقول أن الثابت من الأوراق اكتسابه الجنسية المصرية عام 1985 – قبل وفاة والده – المستأجر للعين محل النزاع سنه 1987 في حقه الحكمة التي تغياها من نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 حتى ولو كانت والدته- زوجة المستأجر- أجنبية وإذ يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه علي سند من أن النص المادة 17 – آنفة الذكر – قد قصر امتداد عقد إيجار الأجنبي بعد وفاته للزوجة المصرية وأولادها الأجانب فقط دون الابن المصري المتوفى والده الأجنبي بمقولة أن النص المشار إليه جاء استثناء لا يقاس عليه – مهدرا بذلك الحكمة منه – فإنه يكون معيبا مما يستوجب نقضه.

وحيث أن النعي غير سديد ، ذلك أنه لما كانت الهيئة قد انتهت – وعلي ما سلف بيانه – إلي أن المشرع قد قصر في المادة 17 من القانون رقم 136 لسنه 1981 الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي – عند انتهاء المدة المحددة فقامته بالبلاد – أيا كان سبب انتهائها – ومن ذلك حالة وفاته – علي الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا غيرهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بما لا مجال معه للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما انتهي إليه فإنه يكون قد رافق صحيح القانون ويضحي النعي عليه بهذين السببين علي غير أساس .

وحيث أن الطاعن ينعى بالسبب الثالث من أسباب الطعن علي الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك بمذكرته المقدمة جلسة 1996/6/24 أمام محكمة الاستئناف باعتبار الاستئناف كان لم يكن لعدم إعلانه بصحيفته خلال ثلاثة أشهر , وبأن ذلك كان راجعا إلي فعل المطعون ضدها التي تعمدت إعلانه بالصحيفة علي العين محل النزاع – المغلقة – رغم إقامته خارج البلاد وتكليفه لها بتوجيه جميع الإعلانات إلي محله المختار ، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد علي هذا الدفاع مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث أن النعي مردود ، ذلك أن مؤدى نص المادة 70 من قانون المرافعات –المستبدلة بالقانون رقم 75 لسنه 1976 – والتي يسري حكمها علي الاستئناف إعمالا لنص المادة 240 من قانون المرافعات – أن توقيع الجزاء باعتبار الاستئناف كأن لم يكن وفقا للنص الأول أمر جوازي للمحكمة ومتروك لمطلق تقديرها فلها رغم توافر شروط إعمال هذا الجزاء عدم الحكم به . لما كان ذلك ، وكان الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بجلسة 1996/9/25 قد أورد بمدوناته الدفع المبدي من الطاعن باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالتطبيق لنص المادة 70 من قانون المرافعات ثم انتهي في أسبابه إلي قبول الاستئناف شكلا لرفعه في الميعاد المقرر قانونا مستوفيا أوضاعه القانونية والشكلية , ومن ثم فإن ذلك عن أن المحكمة قد رفضت الدفع المشار إليه ولم تر استعمال سلطتها في إيقاع الجزاء باعتبار الاستئناف كأن لم يكن مما يكون معه النعي علي الحكم المطعون فيه بهذا السبب علي غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

قصر الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي عند انتهاء مدة إقامته بالوفاة علي الزوجة المصرية وأولادها منه دون غيرهم ولو كانوا يجملون الجنسية المصرية بالشروط التي حددها نصم 17 ق 136 لسنه 1981 . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الشركة الطاعنة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها – المصرية الجنسية – استمرارا لعقد والدتها المستأجرة الأجنبية . خطأ. (الطعن رقم 9031 لسنه 64ق- جلسة 2001/6/11، الطعن رقم 1348 لسنه 67ق – هيئة عامة – جلسة 2001/5/24).

قبض المؤجر للأجرة بعد انتهاء عقد إيجار الأجنبي بوفاته . عدم جواز حمله علي أنه استمرار للعقد الذي انتهي .(الطعنان رقم 1573 ،2020 لسنه 65ق – جلسة 2001/7/5 ، قرب الطعن رقم 497 لسنه 54ق – جلسة 1991/10/30)

ثبوت وفاة مستأجر عين النزاع اليمني الجنسية في ظل العمل بأحكام ق136 لسنه 1981 .أثره. انتهاء عقد الإيجار بقوة القانون . عدم استمراره لصالح زوجته الطاعنة ولو اكتسبت الجنسية المصرية في تاريخ لاحق . (الطعنان رقما 1573 ، 2020 لسنه 65ق – جلسة 2001/7/5).

الفصــل الثــالث حالات أخرى لا يمتد فيها عقد الإيجار

الامتداد القانوني لا يرد علي الأماكن المخصصة للمنفعة العامة :

تنص المادة (1/87) من القانون المدني علي أن :

تعتبر أموالا عامة , العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص .

وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها " .

وعلى ذلك يكفي لاعتبار أملاك الدولة الخاصة أموالا عامة تخصيصها للمنفعة العامة بالفعل , أما أملاك الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة فلا يكفي تخصيصها للمنفعة العامة لاعتبارها أموالا عامة بل يتعين أن تنتقل ملكيتها إلي الدولة قبل ذلك بإحدى طرق كسب الملكية ، ويترتب علي ذلك أنه إذا زال تخصيص هذه الأموال للمنفعة العامة عادت إلي ملكية صاحبها ولم يعتبر من أملاك الدولة .

ومن ثم فسريان الامتداد القانوني لعقد الإيجار يكون فقط في مجال عقود الإيجار المدنية التي تنظمها قواعد القانون الخاص التي تخضع لأحكام عقد الإيجار في القانون المدني بصفة عامة .

وطالما أن المسكن لم يكن مخصصا للمنفعة العامة ويكون هذا التخصيص بمقتضى قانون أو قرار جمهوري , أو قرار وزاري أو أن العقد المتعلق بالسكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضا من أغراض المنفعة العامة فيمتد سريان الامتداد القانوني في حق المستفيد .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان مما أورده الحكم المطعون فيه ، أنه قد كيف العلاقة بين طرفي هذه الدعوى بأنها علاقة إيجاريه من علاقات القانون الخاص ، التي تخضع لأحكام عقد الإيجار في القانون المدني بصفة عامة, ولم يعتبر ترخيصا أو عقدا إداريا ، وأشار إلي أنه لا يغير من هذا النظر وصف المحرر الذي ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص ، طالما أنه لم يثبت لدي المحكمة من الأوراق التي قدمتها إليهما الطاعنان ، أن المسكن مثار النزاع هو من الأموال العامة التي خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة ، أو أن العقد المتعلق بذلك السكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضا من أغراضه .

لما كان ذلك ، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه مستمدا من أوراق الدعوى ولا خطأ فيه قانونا ، فإن الحكم إذ اعتبر القرار الصادر بإنهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثاني (رئيس مجلس المدينة) بالإدارة المنفردة لهذا الأخير ، إجراء مخالفا لأحكام القانون الذي يحمي المستأجر من إنهاء العقد ، الذي يستأجر بمقتضاه مسكنا بناء علي رغبة المؤجر ، إلا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر , ومن ثم لا يعتبر قرارا إداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به وفقا وإلغاء . فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون أو خطأ في تطبيقه في مسالة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ، ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز (نقض مدني جلسة 1973/5/8 مجموعة أحكام محكمة النقض 24-2-711-126).

المحلات المغلقة لفترة طويلة لا يسري عليها امتداد عقد الإيجار :

يشترط المشرع الامتداد عقد الإيجار للمحل المؤجر لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إلي الورثة , أن يستعملوا المحل في ذات النشاط الذي كان يستعمله فيه مورثهم المستأجر الأصلي فإذا كان المحل مغلقا طويلة دل ذلك على عدم ممارسة النشاط ومن ثم فإن علة النص القانوني هنا تنتفي إذ أن الغلق يمنع تطبيق القانون بالامتداد .

ويشترط هنا لتطبيق هذه القاعدة أن يكون الغلق لعدة شهور بعد وفاة المورث فلا تطبق مثلاً لغلق المحل أسبوعا أو شهرا أو شهرين فقد يكون سبب الغلق لهذه الفترة القصيرة هي الحالة النفسية السيئة للورثة بعد وفاة مورثهم .

لا يسري الامتداد القانوني علي المحال بالأسواق العامة :

لا يسري قانون إيجار الأماكن علي المحال المرخص بالانتفاع بها بالأسواق العامة وبالتالي يجوز لجهة الإدارة إنهاء مدة الترخيص بانتهاء مدة العقد وزيادة الأجرة مقابل الانتفاع عند تجديد ترخيص العقد مرة أخري

وتطبيقا لذلك فإذا توفى المورث أثناء مدة الترخيص فلا يحق للورثة أن يطلبوا امتداد عقد الإيجار في صالحهم لأن هنا قانون إيجار الأماكن لا يسري علي هذه المحال

لا يسري الامتداد القانوني علي الأماكن المستولي عليها :

تنص المادة (16) من القانون رقم 10 لسنه 1990 الخاص بنزع الملكية على أن

" تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار , بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي . ويجب إعادته في نهايتها بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء , مع تعويض كل تلف أو نقض في قيمته .

وإذا دعت الضرورة إلي مد مدة ثلاث سنوات المذكورة ، وتعذر الاتفاق مع ذوي الشأن على ذلك ، أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له ، وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع ملكيته وفي هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي عليها وقت الاستيلاء عليه وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع ملكيته ".

وتنص المادة 6 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن , وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه :

" يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب (الباب الأول من القانون في إيجار الأماكن) مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلي ما يشغله من هذا العقار .

وتعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها – مؤجرة إلي الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها ". ويتضح لنا من هذين النصيين أن الامتداد القانوني لا يسري علي الأماكن المستولي عليها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : وحيث أن النعي سديد ، ذلك أنه وأن نصت المادة (7) من القانون 121 لسنه 1947 ، وتقابلها المادة 2/3 من القانون 52 لسنه 1969 ، والمادة 2/6 من القانون 49 لسنه 1977على أنه " الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء ، تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون ، مؤجرة إلي الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها ، إلا أن القانون 577 لسنه 1954 الخاص بنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، نص في مادته (18) على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقارات ، بحيث لا تجاوز 3 سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ، مع تعويض كل تلف أو نقض في قيمته ، وإذا دعت الضرورة إلي مد مدة الاستيلاء المذكورة ، يجب علي المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع الملكية" (الطعن رقم 1355لسنه 52ق نقض مدني جلسة 1985/5/15). وبأنه" وحيث أن ما ينعاه الطاعن بأسباب الطعن علي الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، وفي بيان ذلك يقول . أن الحكم المطعون ضده استند في قضائه برفض طلب إخلاء المطعون ضده عن العين المستولي عليها ، إلي القول بأن مؤدي الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون رقم 49 لسنه 1977 أن المطعون ضده يعد في حكم المستأجر ، ويتمتع بالتالي بامتداد العقد الذي قرره هذا القانون ، وذلك ورغم أن المادة 18 من قانون نزع الملكية رقم 577 لسنه 1954 حددت مدة الاستيلاء المؤقت بحيث لا يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي . وأنه إذا دعت الضرورة إلي مد هذه المدة ، وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل انتهائها بوقت كاف إجراءات نزع الملكية فإن لم تتخذ هذه الإجراءات وجب إعادة العقار لمالكه في نهاية مدة الثلاث سنوات ،

وإلا كان وضع يدها بغير سند ، وعلي ذلك فإن مدة الاستيلاء المؤقت لا تمتد بمقتضى أحكام قوانين الإيجار الاستثنائية ، بل تنتهي بانقضائها ، وإذا أخذ الحكم المطعون فيه بما يخالف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

الامتداد القانوني أيضا لا يسري علي الأماكن التي تسكن بسبب العمل :

تنص المادة 2 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه :

" لا تسري أحكام هذا الباب (الباب الأول من القانون في إيجار الأماكن) على :

المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل .

المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ أو الضرورة ...." .

ومن ثم لا يسري الامتداد القانوني علي المساكن التي تشغل بسبب العمل.

وقد قضت محكمة النقض بأن : المساكن التي تشغل بسبب العمل . عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم 49 لسنه 1977 عليها "(الطعن رقم 1892 لسنه 52ق نقض مدني جلسة 1987/5/4)

البـــاب الرابع شروط امتداد عقد الإيجار

الفصــل الأول امتداد عقد الإيجار للوفاة أو الترك

الترك بمعناه القانوني لا يقوم إلا بتوافر عنصرين أحدهما مادي يتمثل في هجر الإقامة بالعين على وجه نهائي ، وعنصر معنوي يتمثل في أن يصاحب هجر الإقامة عنصر التخلي عن العلاقة الايجارية ، ومن ثم فإن مغادرة المستأجر للبلاد ولو كانت مغادرة نهائية لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة تنهي العلاقة الايجارية مادام لم يفصح عن إرادته في إنهاء العقد ، كما أن إقامة الزوج في مسكن آخر لزواجه بزوجة ثانية لا يحق معه القول باعتباره متخليا عن مسكنه الأصلي للزوجة الأولى وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لها وإقامة الزوج مع زوجته المستفيدة من عقد الإيجار بعد ترك والدها للمسكن لا يعد تأجيرا من الباطن ، لأن شرط إفادة الزوجة من عقد إيجار السكن الذي أبرمه الزوج مقرون بعلته وهى استمرار رابطة الزوجية ، فإذا ما انقضت عراها ولم يعد الزوج يسكن الى زوجته فإن العلة تكون قد انقضت ولا يبقى لها من سبيل على العين ، ولأن إقامة الزوجة مع زوجها المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة لا يجعل منها مستأجرة لها فإن أنهى الزوج عقد الإيجار بالاتفاق مع المؤجر ثم طلق زوجته فإن هذا الإنهاء ود صدر منه بصفته الطرف الأصيل في العقد يسري في حق المطلقة ولا يكون لها من سند في البقاء بالعين ، وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن شرط إفادة الزوجة من عقد إيجار السكن الذي أبرمه الزوج مفروض بعلته وهى استمرار رابطة الزوجية ، فإذا ما انفصمت عراها ولم يعد الزوج يسكن الى زوجته فإن العلة تكون قد انقضت ولا يبقى من سبيل على العين . (نقض 1985/2/20 طعن 1163 لسنة 49ق ، 1990/3/7 طعن 77 لسنة 55ق ، 1990/3/21 طعن 1148 لسنة 55ق ، 1992/12/8 طعن 167 لسنة 55ق ، 1992/12/10 طعن 1166 لسنة 62ق ، 1991/3/6 طعن 211 لسنة 53ق ، 1996/4/24 طعن 7516 لسنة 65ق ، نقض 1980/4/5

سالف الذكر ، 1977/5/25 س28 ص1278 ، 1985/1/31 طعن 215 لسنة 54ق نقض 1979/12/1 طعن 46 لسنة 48ق ، 1990/3/7 طعن 757 لسنة 55ق ، 1990/3/21 طعن 1148 لسنة 55ق 1992/2/10 طعن 1166 لسنة 62ق ، وانظر نقض 1978/12/21 طعن 517 لسنة 45ق ، نقض 1984/3/14 طعن 1015 لسنة 46ق ونقض 1981/1/17 طعن 618 لسنة 50ق 1989/11/13 طعن 3584 لسنة 58ق نقض 1981/3/14 س23 ص81)

وقد قضت محكمة النقض بأن : ترك المستأجر العين المؤجرة . م 29 ق49 لسنة 1977 . المقصود به . تعبيره عن إرادته في التخلي عنها . جواز أن يكون صريحا أو ضمنيا . تنازل المستأجر عن الإيجار لأحد أقاربه يعد تعبيرا صريحا عن التخلي ينتج أثره دون إعلان المؤجر به أو قبوله له . (الطعن رقم 10129 لسنة 64ق جلسة 2000/11/5 ، الطعن رقم 4239 لسنة 61ق جلسة 1995/10/30) وبأنه " تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة . جواز أن يكون صريحا أو ضمنيا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إليه " (الطعن رقم 2147 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 185 لسنة 68ق جلسة 1999/4/18) وبأنه " ترك العين المؤجرة . ماهيته . م18 ق126 لسنة 1981 . قيامه على عنصرين . مادي يتمثل في هجر المستأجر الإقامة على نحو نهائي ، معنوي هو تخليه عن العلاقة الايجارية . عدم إقامة المستأجر الفعلية بالعين المؤجرة . عدم اعتباره تخليا منهيا لعقد إيجارها . لازمه . أن تقيم محكمة الموضوع قضاءها بترك المستأجر العين على أسباب سائغة " (الطعن رقم 1147 لسنة 69ق جلسة 2000/4/30)

وقضت أيضا بأن : ترك العين المؤجرة . شرطه . هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الايجارية طواعية واختيارا . تخلف ذلك . أثره . عدم تحققه في معنى المادة 29 ق49 لسنة 1977 " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " ترك العين المؤجرة . عنصراه . هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الايجارية " (الطعن رقم 2147 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 2906 لسنة 67ق جلسة 1998/12/16 ، الطعن رقم 11598 لسنة 66ق جلسة 1998/5/27)

إذا توفى المستأجر قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد فإن عقد الإيجار يبقى قائماً ويحق لورثة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة باعتبارهم وارثين لحق إيجارها :

وقد قضت محكمة النقض بأن : من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني ، وهى واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ، ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة ، فإنها تسري بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير .

ولكن النص في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه " لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا مقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... " ، يدل على أن المشرع جعل لبعض أقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقا في الاستمرار والانتفاع بالعين بشروط معينة أوضحها ، مما لازمه أن تكون العين المؤجرة قد تم تسليمها للمستأجر ، وأن هذا الأخير أقام فيها مع عائلته أو أقربائه قبل وفاته .

وإذ خلت نصوص التشريعات الخاصة سالفة البيان ، من إيراد نص يحكم حالة حصول وفاة المستأجر أثناء مدة العقد الاتفاقية ، فإنه يتعين الرجوع الى القواعد العامة للإيجار المنصوص عليها في القانون المدني باعتبارها هى التي تحكم واقعة النزاع ، ومنها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 601 من أنه " .... إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجاتهم ..."

بما مفاده أن حق الإيجار يورث عن المستأجر ، فيحل ورثته محله في حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد ، فإذا توفى المستأجر قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، فإن عقد الإيجار يبقى قائما ، ويحق لورثة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة باعتبارهم وارثين لحق إيجارها ، بغض النظر عن سبق إقامته أو إقامتهم فيها .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن المستأجر الأصلي – مورث الطاعنة عن نفسها وبصفتها – قد توفى قبل إعداد العين للسكن وتنفيذ العقد ، وبالتالي قبل انتهاء مدته الاتفاقية ، فإنه يبقى قائما ، ويحق لزوجته الطاعنة نفسها وبصفتها الانتفاع بها ، باعتبارها وارثة لحق إيجارها بوفاة زوجها طبقا لحكم المادة 601 من القانون المدني .

ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، وطبق على واقعة الدعوى أحكام تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ، دون الأحكام العامة الواردة بالقانون المدني ، ورتب على ذلك عدم انتقال حق إيجار شقة النزاع الى الطاعنة ، تبعا لانتهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون ضده ومورثها وفاته ،

فإنه يكون – فضلا عن مخالفته القانون والخطأ في تطبيقه – قد شابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 1900 لسنة 51ق جلسة 1987/4/22) وبأنه " تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة . جواز أن يكون صريحا أو ضمنيا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إليه " (الطعن رقم 1147 لسنة 62ق جلسة 2000/5/17 ، الطعن رقم 185 لسنة 68ق جلسة 1999/4/18 ، الطعن رقم 266 لسنة 68ق جلسة 1999/3/7)

مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية لا تعني تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته في إنهاء العلاقة الايجارية :

إقامة المستأجر المصري بالخارج ، الأصل فيها أنها مؤقتة ، ما لم يثبت طالب الإخلاء استدامتها ، فلا تعد بمجردها دليلا على اتجاه نيته الى ترك العين المؤجرة والتخلي عنها ، وأن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين وتنازله عنها لآخر ، هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها في ذلك ، متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله .

وقد قضت محكمة النقض بأن : مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية . لا تعني تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته في إنهاء العلاقة الايجارية . (الطعن رقم 537 لسنة 70ق جلسة 2001/3/25 ، الطعن رقم 1132 لسنة 63ق جلسة 1999/10/31) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار ، على ما أورده بمدوناته من أن إقامة أسرة المستأجر الأصلي في عين النزاع منذ التعاقد ، واستقلال المستأنف عليه الثاني (المطعون ضده الثاني) وزوجته بالسكن بها منذ عام 1974 – في غيبة المستأنف الذي كان يدرس أو يعمل خارج البلاد – لا تعتبر مساكنة بل هى في حقيقة الأمر استضافة ، مرجعها صلة القربى التي تربطه بهم ،

فهم أفراد أسرته ، وهذا الإيواء قصرت مدته أو طالت أمر عارض ، ولم تنقطع صلة المستأجر الأصلي بعين النزاع رغم عدم إقامته بها ، فهو الذي يتولى دفع أجرتها ، بل أن المستأنف حصل على حكم عليه بالأجرة حتى يناير سنة 1979 في الدعوى رقم 357 سنة 1978 مجن بندر المحلة ، فإذا أضيف الى ما تقدم ، ما قرره شاهدا الإثبات ، من أن منقولاته مازالت بعين النزاع ، فإنه استنادا لما تقدم فإن المستأجر الأصلي مازال محتفظا بالعين المؤجرة ولم يتخل عنها ، وأن إقامة أفراد أسرته بها كان استضافة لهم على سبيل التسامح منه ، فلا يعد ذلك تنازلا عن عقد الإيجار مهما طال أمر تلك الاستضافة ، ولا يقدح في ذلك القول بأن حصوله على مسكن آخر من مجلس المدنية عام 1974 يفيد التنازل ، إذ أن المسكن الثاني وإن كان قد استأجره باسمه ، إلا أن والده هو الذي يقيم فيه ، مما لا يعد معه تناولا منه عن المسكن محل النزاع ، أما الادعاء بأنه أجر عين النزاع من الباطن للمستأنف عليه الثاني ، فضلا عن أنه لا دليل عليه على نحو ما سلف بيانه ، فإن هذا السبب غير مقبول ، لأن المشرع أجاز للمستأجر المقيم بالخارج تأجير مسكنه مفروشا أو خاليا ، وهى أسباب سائغة تكفي لحمل قضائه ولها أصل ثابت بالأوراق ، وإذا كان النص في المادة التاسعة من قانون الإثبات يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن الأحكام الصادرة بإجراءات الإثبات لا تعتبر أحكاما قطعية ، ولا تحوز حجية الأمر المقضي ، فيجوز للمحكمة العدول عنها قبل تنفيذها ، فإذا هى نفذتها كان لها ألا تتقيد بالنتيجة التي أدت إليها ، وذلك ما لم تتضمن تلك الأحكام فصلا في حق من الحقوق ، وكان الثابت بمطالعة الحكم الصادر بجلسة 1982/3/23 بإحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات المساكنة ، أن أسبابه لم تشتمل على قضاء قطعي بتحديد وصف إقامة المطعون ضده الثاني بالعين ،

ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى الى أن إقامته هو وزوجته بالعين كانت على سبيل الاستضافة وليس المساكنة ، لا يكون قد تناقض مع قضائه السابق ، ولما كان تقدير أقوال الشهود مرهون بما يطمئن إليه وجدان قاضي الموضوع دون معقب عليه في ذلك ، مادام لم يخرج بهذه الأقوال الى ما لا يؤدي إليه مدلولها ، وهو لا يلتزم ببيان أسباب ترجيحه لما اطمئن إليه من أقوال وإطراحه لسواها ، ومن ثم فإن النعى برمته يكون على غير أساس . (الطعن رقم 1566 لسنة 53ق جلسة 1987/3/26)

ويشترط لامتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين :

أن يكون المستأجر ترك العين المؤجرة تركا فعليا مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك وأن يكون عقد الإيجار مازال مستمرا مع المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه " .... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ..." ، يدل على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة ، والاستفادة بالامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة ، هو الترك الفعلي من جانب المستأجر ، مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك ، بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما . (نقض مدني 1981/1/17 مجموعة أحكام محكمة النقض 22 - 1 - 222 - 45)

للمستأجر وحده الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة من عدمه :

وقد قضت محكمة النقض بأن : لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر . (الطعن رقم 2147 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 444 لسنة 65ق جلسة 1996/2/14 ، الطعن رقم 6247 لسنة 64ق جلسة 1995/4/20) وبأنه " لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر " (الطعن رقم 1302 لسنة 64ق جلسة 1999/12/29)

وقضت أيضا بأن : تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين المؤجرة . كما قد يكون صريحا يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده الى إحداث هذا الأثر القانوني . كما أنه وإن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلا ، مادام قائما بأداء أجرته " (نقض مدني 1979/12/15 مجموعة أحكام محكمة النقض 30 - 2 - 384 - 390) وبأنه " تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين المؤجرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا ، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده الى إحداث هذا الأثر القانوني . كما أنه وإن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلا ، مادام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر " (نقض مدني 1979/12/1 مجموعة أحكام محكمة النقض 30 – 2 – 132 – 363)

لا يعد تركاً للعين المؤجرة تركيب تليفون باسم غير المستأجر الأصلي :

فقد قضت محكمة النقض بأن : استخلاص الحكم المطعون فيه ترك مورث الطاعنة شقة النزاع على مجرد بطلان الإقرار الصادر من المطعون ضدهما الأول والثانية بتركها وتركيب المطعون ضده الأول تليفون في غيبته دون الرد على ما تمسك به مورث الطاعنة من عدم تركه لها وسداده أجرتها وأن إقامة المطعون ضدهما بها بقصد التردد عليها وحراستها . قصور . (الطعن رقم 7039 لسنة 64ق جلسة 2001/4/15)

إقامة المستأجر بشقة أخرى لزواجه بزوجة ثانية لا يعد تخلياً أو تركاً لشقته الأولى :

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الثابت من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولى ، أن إقامة الطاعن – المستأجر – في شقة أخرى ، إنما كان لزواجه بزوجة ثانية ، وأنه لم يتخل للمطعون عليها الأولى – زوجته الأولى – عن شقة النزاع بصفة نهائية . فإن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه ، من اعتبار أن إقامة الطاعن – المستأجر – في مسكن آخر ، يعتبر تخليا عن شقة النزاع الى المطعون عليها الأولى – زوجته الأولى – ينطوي على فساد في الاستدلال ، إذ ليس في ذلك ما يصح اتخاذه دليلا على اتجاه إرادة الطاعن – المستأجر – الى التخلي عن الشقة التي يستأجرها ، الأمر الذي ترتب عليه خطأ الحكم في تطبيق القانون ، بما انتهى إليه من القضاء بإلزام المطعون عليها الثانية – وارثة المؤجر – بتحرير عقد إيجار للمطعون عليها الأولى . (نقض مدني 1979/12/15 مجموعة أحكام محكمة النقض 30 – 2 – 384 – 390)

سداد الأجرة بانتظام يعني عدم ترك العين المؤجرة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعن بعدم تركه عين النزاع وانتظامه في سداد أجرتها . دفاع جوهري . استخلاص الحكم المطعون غيه ترك الطاعن لشقة النزاع من مجرد إقامته في مسكن آخر أخذا بأقوال شاهدي المطعون ضده وثبوت عنوانه الآخر بصورتي شهادتي ميلاد نجليه وشهادتي وفاة والديه واستلامه إنذارا على ذات العنوان وقضاؤه بالإخلاء دون أن يعرض لذلك الدفاع . قصور وفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 2147 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29)

لا يعد تخليا عن العين المؤجرة سماح المستأجرة لشقيقها بمشاركتها العين المؤجرة لعدم زواجها :

وقد قضت محكمة النقض بأن : سماح المستأجرة لشقيقها بمشاركتها في استعمال العين المؤجرة لعدم زواجها . لا يعتبر بمجرده تخليا عنها . لا يغير منه تركيب عداد الإنارة باسمه لسفرها . مخالفة ذلك . خطأ (الطعن رقم 10114 لسنة 64ق جلسة 2001/1/28).

كما لا يعد تخليا عن العين المؤجرة بيع منقولات الشقة المؤجرة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : الشهادة الصادرة من هيئة المواصلات السلكية واللاسلكية ، أن الطاعنة الثانية باعت شقة النزاع بمنقولاتها ومن بينها التليفون الى الطاعن الأول ، وأن المستفاد من قرائن الدعوى أن الأخيرة أمضت في الخارج مدة طويلة ، وهذا لا يعني أنها تركت الشقة للطاعن الأول بغير سند من القانون ، بل اعتباره مستأجرا منها الشقة خالية ، وهو مصرح لها بذلك ، وإذ خالف الحكم المطعون فيها النظر المتقدم وحكم بالإخلاء ، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 1331 لسنة 49ق جلسة 1986/1/15)

التخلي عن العين المؤجرة أو تركها قد يكون عن العين جميعها أو عن جزء منها :

وقد قضت محكمة النقض بأن : تخلي المستأجر عن المكان المؤجر للغير . أثره . حق المؤجر في طلب إخلاء العين سواء انصبت المخالفة على العين المؤجرة جميعها أو على جزء منها . (الطعن رقم 3784 لسنة 64ق جلسة 2000/2/10)

ما يعد تخليا عن العين المؤجرة :

فقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعن بأن المطعون ضده الأول قد تخلى عن إجارة عين النزاع بعد قبوله القرار الصادر بإزالة العين بعدم الطعن عليه وقيامه بإخلائها من المنقولات وتوقفه عن سداد أجرتها وانتقاله الى مسكن آخر . إغفال الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع وقضاءه باستمرار العلاقة الايجارية على سند من أن عقد الإيجار لا ينفسخ بقوة القانون إلا إذا صار قرار الإزالة نهائية بما لا يواجه الدفاع المتقدم . قصور . (الطعن رقم 1304 لسنة 72ق جلسة 2003/12/22) وبأنه " إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع أن المطعون ضده الأول بعد صدور قرار إزالة شقة النزاع قام بإخلاء منقولاته منها رغم أن القرار لم يتضمن الإخلاء الفوري وتوقف عن سداد أجرتها وأقام بمسكن بديل من مساكن المحافظة ولم يطعن على القرار المذكور مما يفيد قبوله ، وهى تصرفات لو صحت تنبئ عن تخليه عن إجارة العين فلم يرد الحكم المطعون فيه على هذا الدفاع واكتفى بالقول أن عقد الإيجار لا ينفسخ بقوة القانون إلا إذا صار قرار الإزالة نهائيا وهو ما لا يواجه هذا الدفاع مما يعيبه بالقصور . (الطعن رقم 1304 لسنة 72ق جلسة 2003/12/22)

عبء إثبات وجود غير المستأجر أو من يتبعه في العين المؤجرة :

يقع عبء إثبات وجود غير المستأجر أو من يتبعه في العين المؤجرة على عاتق المستأجر أو المستفيد من امتداد عقد الإيجار لو بوصفه مدعياً خلاف الأصل .

وقد قضت محكمة النقض بأن : طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلي المستأجر عنها للغير . عبء إثبات وجود غير المستأجر أو من يتبعه في العين المؤجرة . وقوعه على عاتق المؤجر . م18/ج ق136 لسنة 1981 . إثبات أن وجود الغير يستند ا لى سبب قانوني يبرره . عبؤه على المستأجر أو الغير الذي تواجد بالعين بوصفه مدعياً خلاف الأصل . (الطعن رقم 2120 لسنة 68ق جلسة 1999/10/25 ، الطعن رقم 7030 لسنة 63ق جلسة 1997/12/22)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر واقع تستقل بتقديره محكمة الموضوع شريطة أن يكون مبنياً على أسباب سائغة تكفي لحمله:

وقد قضت محكمة النقض بأن : ترك المستأجر العين المؤجرة أو تخليه عنها للغير . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . (الطعن رقم 659 لسنة 69ق جلسة 2000/3/6 ، الطعن رقم 1119 لسنة 64ق جلسة 199/7/1 ، الطعن رقم 2906 لسنة 67ق جلسة 1998/12/16) وبأنه " استخلاص التخلي عن العين المؤجرة أو نفيه . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة . (الطعن رقم 2147 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 185 لسنة 68ق جلسة 1999/4/18 ، الطعن رقم 266 لسنة 68ق جلسة 1999/3/7) وبأنه " إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة . من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة " ((الطعن رقم 7039 لسنة 64ق جلسة 2001/4/15 ، الطعن رقم 612 لسنة 68ق جلسة 1999/5/2)

وبأنه " إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر أو قيام شركة بينهما من عدمه . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله " (الطعن رقم 8158 لسنة 64ق جلسة 2000/6/11 ، الطعن رقم 2154 لسنة 58ق جلسة 1993/4/28)

وقضت أيضا بأن : تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين المؤجرة ، كما قد يكون صريحا ، يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده الى إحداث هذا الأثر . وأن استخلاص ثبوت أو نفى هذا التخلي من مسائل الواقع ، التي تستقل بتقديره محكمة الموضوع ، مما تقتنع به من أدلة الدعوى ولا سلطان عليها في ذلك ، طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على ما أورده من أنه .... وهى أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق ، ومن شأنها أن تؤدي الى النتيجة التي انتهت إليها ، فإن النعى لا يعدو أن يكون جدلا في تقدير الدليل ، مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض . (الطعن رقم 253 لسنة 49ق جلسة 1984/5/7) وبأنه " الثابت في الدعوى ، أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع ، بأن أولهما ترك شقة النزاع لزوجته الطاعنة الثانية تركا يرتب لها امتداد عقد الإيجار ، وما كان تنازله لها عن الشقة بعد طلاقها ، إلا ترديد ما هو كائن ، وتأمينا لها من أية منازعة عساها تحدث من مطلقها . لما كان ذلك ، فإن مقطع النزاع الساطع في الدعوى ، يكون في تحقيق الترك الذي استمسك به الطاعنان ، لأن في ثبوته أو تخلفه ما يوجب على محكمة الموضوع الحكم في دعوى الإخلاء بقضاء دون آخر ، وتلك هى سمة الدفاع الجوهري ، وإذ غفل الحكم المطعون فيه عن أهمية هذا الدفاع ولم يعطه حقه في الرد أو التحقيق ، فقد أخطأ في تطبيق القانون وران عليه قصور أخل بحق الطاعنين في الدفاع " (الطعن رقم 1314 لسنة 53ق جلسة 1984/2/29)

وقد قضت أيضا في حكم حديث لها بأن : استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . أن يكون تحصيلها سائغا متفقا مع النتيجة التي انتهت إليها . (الطعن رقم 1619 لسنة 70ق جلسة 2001/6/13 ، الطعن رقم 6608 لسنة 64ق جلسة 2001/3/29)

الفصل الثاني امتداد عقد الإيجار للإقامة المستقرة

المقصود بالإقامة المستقرة :

يقصد بالإقامة المستقرة اتجاه نية المقيم الى جعل العين المؤجرة موطناً دائماً ومحلاً لإقامته المعتادة والعبرة بأن الإقامة مستقرة من عدمه هى ثبوت الإقامة بغض النظر عن الباعث عليها .

وقد قضت محكمة النقض في حكم حديث بأن : الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م29 ق49 لسنة 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم الى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . نية الاستقرار اختلافها عن الباعث على الإقامة . العبرة في وصف الإقامة بالاستقرار هى ثبوت الإقامة بهذا القصد أيا ما كان الباعث عليها . نفى الحكم المطعون فيه عن إقامة الطاعن صفة الاستقرار باعتبار أن الباعث عليها رعاية والده المريض . خطأ وفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 1896 لسنة 72ق جلسة 2003/12/8 ، الطعن رقم 120 لسنة 69ق جلسة 1999/11/29 ، قارن الطعن رقم 6095 لسنة 64ق جلسة 2000/1/2 ، نقض جلسة 1988/2/25 لسنة 39 ع1 ص316) وبأنه "مفاد المادة 40 من القانون المدني – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الموطن هو المكان الذي يقيم فيه الشخص عادة إقامة فعلية مستقرة ، على وجه يتحقق فيه شرط الاعتياد ولو تخللها فترات غيبة متقاربة أو متباعدة ، وتقدير قيام الاستقرار ونية الاستيطان اللازم توافرها في الموطن ، من الأمور الواقعية التي تخضع لسلطة محكمة الموضوع ، متى كان استخلاصها سائغا وله مأخذه من الأوراق ، ولما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعن وضع يده على شقة النزاع وقام بتشطيبها ووضع بها منقولات على النحو الثابت في صحيفة الدعوى ، فإذا اعتد الحكم المطعون فيه بصحة الإعلانات محل النعى الموجه الى الطاعن بشقة النزاع ، يكون قد أعمل صحيح القانون " (الطعن رقم 1703 لسنة 52ق جلسة 1986/6/4)

وبأنه " يقصد بالإقامة في هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة ، وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه ، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة الموقوتة مهما استطالت ، وأيا كان مبعثها وداعيها ، وكان الفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا ، من مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب ، متى أقام قضاءه على أسباب سائغة " (نقض مدني 1977/12/28 مجموعة أحكام محكمة النقض 28 – 2 – 1902 – 327)

ويجب أن تكون الإقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك وأن تتجه نية المقيم الى جعل العين المؤجرة موطناً ومحلاً لإقامته المعتادة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م29 ق49 لسنة 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم الى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . الانقطاع عن الإقامة لفترات متقاربة أو متباعدة لسبب عارض لا يحول دون قيامها . (الطعنان رقما 2794 لسنة 69ق ، 360 لسنة 70ق جلسة 2001/5/14 ، الطعن رقم 120 لسنة 69ق جلسة 1999/11/29 ، الطعن رقم 2166 لسنة 67ق جلسة 1999/3/10) وبأنه " الإقامة التي يترتب عليها ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها . الإقامة المستقرة المعتادة . الإقامة العرضية والعابرة لا تعد كذلك . تقديرها من سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة " (الطعنان 63 ، 70 لسنة 53ق جلسة 1987/6/25) وبأنه " الإقامة التي يترتب عليها مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار . المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 . المقصود بها . الإقامة المستقرة المعتادة . الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة لا تعد كذلك . تقديرها من سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتكفي لحمله " (الطعن رقم 890 لسنة 53ق جلسة 1984/12/12)

وبأنه " يقصد الإقامة في هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة ، وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه ، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة ، مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها ، وكان الفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب ، متى أقام قضاءه على أسباب سائغة ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه ، اعتمد في قضائه على أن الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع ، واتخذت لنفسها مسكنا مستقلا مع زوجها وأولادها في الفيوم ، وأن إقامتها بها كانت على سبيل الاستضافة في فترة مرض والديها التي انتهت بوفاتهما ، ورتب على ذلك عدم أحقيتها في التمسك بالامتداد القانوني بعد وفاة مورثها ، وكان لهذا الاستخلاص مأخذ من الأوراق ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون في مواجهته لدفاع الطاعنة " (نقض مدني 1977/12/28 مجموعة أحكام محكمة النقض 28 – 2 – 1902 – 327)

إقامة الزوج مع زوجته منذ بدء الإجارة وتحرير عقد الإيجار باسم شقيقها لاعتبارات عائلية وأدبية وأنها مستأجرة أصلية . أثره . امتداد عقد الإيجار لصالح الزوج :

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع جوهري مؤداه أن زوجته (   ) تعد مستأجرة أصلية لشقة النزاع وأن تحرير عقد الإيجار باسم شقيها كان للاعتبارات العائلية والأدبية التي تفرض تحرير عقد الإيجار باسم الأخ دون الأخت وأنها أقامت فيها بمفردها منذ بدء الإجارة في 1973/3/1 دون شقيقها الذي حرر العقد باسمه وأقام مع أسرته في مسكن آخر الى أن تزوجت الطاعن في 1976/6/6 وأقام معها حتى تاريخ وفاتها ، ومن ثم يمتد العقد إليه باعتباره زوجها لها إعمالا لنص المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 ، وأنه قدم المستندات التي تدلل على إقامتها تلك من تاريخ بدء الإجارة ، وكان الحكم المطعون فيه لم يقسط هذا الدفاع حقه في البحث والتمحيص ولم يرد على المستندات المقدمة إثباتا له وأقام قضاءه بالإخلاء على سند من القول بأن المستأجر في عقد الإيجار هو شقيق زوجة الطاعن دون زوجته

فلا يمتد إليه العقد وفقا لحكم المادة 29 سالفة البيان التي قضى بعدم دستوريتها فيما نصت عليه من امتداد عقد الإيجار الى أقارب المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر ولا يصلح ردا عليه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، فإنه يكون معيبا . (الطعن رقم 2952 لسنة 72ق جلسة 2003/12/18) وبأنه " تمسك الطاعن بأن زوجته مستأجرة أصلية لشقة النزاع وأن تحرير عقد الإيجار باسم شقيقها كان لاعتبارات عائلية وأنها أقامت فيها بمفردها منذ بدء الإجارة الى أن تزوجته وأقام معها فيها حتى وفاتها ، ومن ثم يمتد العقد إليه إعمالا بالمادة 1/29 ق49 لسنة 1977 وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى القضاء بعدم دستورية م1/29 ق49 لسنة 1977 دون الرد على دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدم من مستندات . خطأ وقصور . "(الطعن رقم 2952 لسنة 72ق جلسة 2003/12/18)

يمتد عقد الإيجار الى ابن زوجة المستأجر الأصلي للعين المؤجرة على أساس أن عقد الإيجار قد امتد إليها عن زوجها وأن إقامته في العين المؤجرة حتى وفاة والدته :

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الثابت بالأوراق – بلا خلاف بين الطرفين – أن والدة الطاعن كانت تقيم بشقة النزاع مع زوجها المستأجر الأصلي حتى وفاته ، ومن ثم فإن عقد الإيجار يكون قد امتد إليها بقوة القانون عملا بنص الفقرة الأولى من المادة 29 لسنة 1977 وأصبحت مستأجرة أصلية لعين النزاع ، وإذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه بأنه أقام فيها مع والدته سالفة الذكر حتى وفاتها عام 1999 فامتد إليه عقد الإيجار بالتطبيق لحكم المادة 29 آنفة الذكر ودلل على ذلك بما أثبته الخبير في تقريره إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضى بإخلائه من عين النزاع ورفض إثبات العلاقة الايجارية بينه وبين المطعون ضدها على سند من أن الطاعن ابن زوجة المستأجر الأصلي للعين فلا يحق له الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة الأخير إذ لا يعد من الحالات المبينة في المادة 29 سالفة الذكر والتي قصرت الانتفاع بالامتداد القانوني على الوالدين والزوجة والأبناء فقط

وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن في هذا الشأن بما يعيبه . (الطعن رقم 230 لسنة 73ق جلسة 2004/1/21 ، الطعن رقم 1806 لسنة 69ق جلسة 2001/1/7) وبأنه " تمسك الطاعن بامتداد عقد إيجار شقة النزاع إليه إقامته بها مع والدته التي امتد إليها ذلك العقد – حال حياتها – عن زوجها المستأجر الأصلي وتدليله على ذلك بما أثبته خبير الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء ورفض إثبات العلاقة الايجارية تأسيسا على أن الطاعن نجل زوجة المستأجر الأصلي وليس من بين الحالات التي يحق لها الامتداد طبقا للمادة 1/29 ق49 لسنة 1977 دون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان . خطأ وقصور . " (الطعن رقم 230 لسنة 73ق جلسة 2004/1/21 ، الطعن رقم 1806 لسنة 69ق جلسة 2001/1/7)

لا يقطع الإقامة المستقرة الإقامة العارضة :

وقد قضت محكمة النقض بأن: تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع زوجها – المستأجر الأصلي – حتى وفاته وأن انقطاعها عن الإقامة فيها كان لسبب عارض بسبب عمله مديرا لأحد الفنادق بالقاهرة . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون مواجهة دفاع الطاعنة بما يصلح ردا عليه . خطأ وقصور . (الطعن رقم 2065 لسنة 70ق جلسة 2001/6/24 ، الطعنان رقما 7942 ، 8519 لسنة 63ق جلسة 1998/5/27)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن : امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجه وأولاده أو والديه . شرطه . الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يفيد انتهائها ، طالما لم ينه الإقامة بإرادته . (الطعن رقم 706 لسنة 50ق جلسة 1987/4/2) وبأنه " مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ، المقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 –

وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ، وحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، ويكفي لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الامتداد ، أن يثبت له إقامة مستقرة مع المستأجرة بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها ، وأيا كانت بدايتها ، شرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك ، فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلي ، إذا عاد وأقام معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها " (الطعن رقم 3097 لسنة 50ق جلسة 1981/6/13)

تأجير العين المؤجرة مفروشاً لا يعني عدم الإقامة فيها :

فقد قضت محكمة النقض بأن : امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر . شرطه . إقامة المستفيد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة . الانقطاع بسبب عارض ليس مانعا من امتداد العقد بعد وفاة المستأجر . تخويل المستأجر ميزة التأجير مفروش . لا يحول بالضرورة دون توافر الإقامة . (الطعن رقم 348 لسنة 69ق جلسة 2000/4/27) وبأنه " تمسك الطاعنين بإقامتهم مع مورثهم – المستأجر الأصلي – بالعين المؤجرة حتى وفاته وأن تأجيرها مفروشة لا يدل على عدم الإقامة فيها ولا يعد تخليا عنها . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار ورفض دعوى الطاعنين استنادا الى انتفاء إقامة المستأجر الأصلي بالعين مع الطاعنين لتأجيرها مفروشة لآخرين . خطأ وقصور . " (الطعن رقم 348 لسنة 69ق جلسة 2000/4/27)

الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون قيامها :

وقد قضت محكمة النقض بأن : استمرار إقامة الزوجة والأبناء بالعين المؤجرة . تحققه بثبوت أن إقامتهم بدأت صحيحة مستوفية لشروطها . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده الى إنهاء الإقامة . (الطعن رقم 2394 لسنة 64ق جلسة 2000/5/8 ، الطعنان رقما 817 ، 760 لسنة 68ق جلسة 1999/5/26) وبأنه " الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . انقطاعها لسبب عارض . لا يحول دون توافرها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا " (الطعن رقم 537 لسنة 70ق جلسة 2001/3/25 ، الطعن رقم 1132 لسنة 63ق جلسة 1999/10/31 ، الطعن رقم 2166 لسنة 67ق جلسة 1999/3/10)

ويعد السفر بالخارج انقطاعا عارضا لا ينفي الإقامة المستقرة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعن بإقامته المستقرة مع والده المستأجر الأصلي لعين النزاع حتى وفاته وأن سفره للعمل بالخارج كان انقطاعا عارضا لا ينفي إقامته وتدليله على ذلك بالمستندات . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون يواجه هذا الدفاع وما قدمه الطاعن من مستندات تدليلا عليه . قصور . (الطعنان رقما 2794 لسنة 69ق ، 360 لسنة 70ق جلسة 2001/5/14 ، الطعن رقم 612 لسنة 68ق جلسة 1999/5/2) وبأنه " وحيث أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة ، أن لقاضي الموضوع السلطة التامة في بحث المستندات المقدمة له ، واستخلاص ما يراه متفقا مع الواقع ، متى كان استخلاصه سائغا ،

وكان الحكم المطعون فيه أخذ بما جاء في مدوناته ، على ثبوت إقامة المطعون ضدها الأولى مع شقيقتها المتوفاة ، والتي كانت تستأجر عين النزاع منذ بدء استئجارها لها ، وبقيت الإقامة حتى وفاتها ، لم تنهها غيبتها العارضة لفترات سفر بالخارج كما تقدم البيان ، فيمتد عقد إيجار العين بالنسبة لها بعد وفاة شقيقتها طبقا للقانون ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد انتهى الى النتيجة التي تتفق وصحيح القانون ، ولا يعيبه حمل هذه النتيجة " (الطعن رقم 1218 لسنة 50ق جلسة 1985/12/16)

وقضت أيضا بأن : مؤدى نص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 ، عدم انتهاء عقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر ، وبقائه ساريا لصالح أولاده ، مادامو مقيمين بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة ، ولما كان الحكم المطعون فيه ، بعد أن استخلص من عناصر الدعوى استخلاصا سائغا ، إقامة المطعون عليها بعين النزاع مع والدتها ، منذ بدء العلاقة الايجارية وحتى تاريخ وفاتها ، وعدم اعتبار مصاحبة المطعون عليها لزوجها في مقر عمله بالأردن مدة عمله المحدودة ، تخليا منها عن إقامتها بتلك العين ، وهذه النتيجة التي انتهت إليها الحكم هى التي يؤدي إليها تطبيق نص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 . (نقض مدني 1978/12/23 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 – 2 – 2003 – 389)

ويمتد عقد الإيجار لصالح القصر بالرغم من اصطحاب والدتهم بالإقامة في منزل شقيقها :

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 – المقابلة لنص المادة 29 من القانون القائم رقم 49 سنة 1977 – أن عقد إيجار للسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له ، وتستمر العلاقة الايجارية قائمة مع زوجه أو أولاده أو والديه ، الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك ، ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته ، مادام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا ، باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده الى إحداث هذا الأثر القانوني . لما كان ذلك ،

وكان البين من الأوراق ، أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع ، وأن إقامتهما مع والدتهما كانت مؤقتة ، إذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا ، ويحق لهما بالتالي الاستفادة من حكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى وحدها ، الى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلي ، وكان هذا الذي ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه ، مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور في التسبيب بما يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب . (الطعن رقم 1384 لسنة 56ق "الهيئة المدنية والجنائية" جلسة 1988/3/30)

لا عبرة بالباعث على الإقامة :

فقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الحكم الصادر من محكمة النقض بتاريخ .... في الطعن رقم .... لسنة .... ق ، قد أقام قضاءه بنقض الحكم السابق صدوره من المحكمة المطعون في حكمها في .... على ما شابه من عوار الفساد في الاستدلال الذي جره الى الخطأ في تطبيق القانون حين نفى وصف الاستقرار عن إقامة الطاعنة بالشقة محل النزاع من اطمئنانه لأقوال شاهدى المطعون ضدهم من أن الباعث عليها رعاية أبيها المريض رغم إقرار أحدهما برؤيته لها يوميا بها فضلا عن أن برها بأبيها المريض بمجرده ليس من شأنه أن ينفي عنها قصدها باتخاذها موطنا لها ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا المنحى وأقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على اطمئنانه لذات أقوال هذين الشاهدين مستخلصا منها نفى وصف الاستقرار عن إقامة الطاعنة بالشقة محل النزاع لكونها تتردد على والدها مما مفاده الإقامة العارضة بالمخالفة لما انتهى إليه الحكم الناقض في هذا الصدد فإنه يكون معيبا . (الطعن رقم 2340 لسنة 68ق جلسة 2000/2/6)

وبأنه " انتهاء الحكم الناقض الى فساد الحكم في الاستدلال لنفيه وصف الإقامة المستقرة للطاعنة بعين النزاع مع أبيها حتى وفاته على اطمئنانه لأقوال شاهدى المطعون ضده من أن الباعث عليها رعاية والدها المريض رغم أن أحدهما أقر برؤيته لها يوميا بها وأن برها بأبيها لا ينفي قصد اتخاذها العين موطنا لها . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف استنادا الى اطمئنانه لذات أقوال الشاهدين مستخلصا أن إقامة الطاعنة إقامة عارضة . خطأ وقصور وفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 2340 لسنة 68ق جلسة 2000/2/6)

وقد قضت أيضا محكمة النقض بأن : الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م29 ق49 لسنة 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم الى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . نية الاستقرار اختلافها عن الباعث على الإقامة . العبرة في وصف الإقامة بالاستقرار هى ثبوت الإقامة بهذا القصد أيا ما كان الباعث عليها . نفى الحكم المطعون فيه عن إقامة الطاعنة صفة الاستقرار باعتبار أن الباعث عليها رعاية والدتها المريضة . خطأ وفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 120 لسنة 69ق جلسة 1999/11/29 ، الطعن رقم 15 لسنة 67ق جلسة 1998/1/19)

يكفي لامتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد أن يكون قد أقام مع المستأجر الأصلي ولو لفترة وجيزة حتى وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة دون حاجة لتطبيق شرط الإقامة المشتركة بينهما :

مؤدى نص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر أو تركه للعين ، وإنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده أو أى من والديه ممن كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك ، وكان يكفي لترتيب هذا الأثر ، أن يكون من شرع امتداد العقد لصالحه ، قد أقام في العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة ، وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما ، لأن المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فإنها تكون في حوزته ، ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجه أو أولاده أو والديه ، فإذا أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ، ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتالي التمسك بامتداد العقد متى استمرت إقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم .
(الطعن رقم 78 لسنة 50ق جلسة 1985/5/27)

وقضت أيضا بأن : وحيث أن هذا النعى سديد ، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ، وإنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والده المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، أيا كانت مدة إقامتهم ، وأيا كانت بدايتها ، بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وكان يكفي لترتيب هذا الأثر ، أن يكون من شرع امتداد العقد لصالحه ، قد أقام في العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة ، وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما ، لأن المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة ، فإنها تكون في حوزته ، ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجه أو أولاده أو والديه ، فإذا أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ، ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتالي التمسك بامتداد العقد ، متى استمرت إقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم . لما كان ذلك ،

وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ، أن الطاعن الأول (الأب المستأجر) تسلم شقة النزاع ، ثم شغلها بابنه الطاعن الثاني ، فإن تخليه عنها بعد أن صارت في حيازته قانونا لابنه المذكور ، الذي شغلها من هذا الوقت ، لا يحرم الأخير من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 . (نقض مدني 1980/3/26 مجموعة أحكام محكمة النقض 31 – 1 – 926 – 182)

إقامة الزوجة في منزل الزوجية هى الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية :

تعد إقامة الزوجة في منزل زوجها أى في منزل الزوجية الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاستقرار والاعتياد حال قيام الزوجية وبالتالي إقامتها في غير منزل الزوجية لا يرتب امتداد عقد الإيجار طالما أن الزواج مازال قائما .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها . الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك . التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه . مؤداه . إقامة الزوجة في منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية . إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها . لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكورة . إقامة الزوجة الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكنا للزوجية . أثره . امتداد عقد الإيجار إليها . (الطعن رقم 537 لسنة 70ق جلسة 2001/3/25 ، الطعن رقم 3060 لسنة 63ق جلسة 1999/2/21) وبأنه " الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها . التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه .

مؤداه . إقامة الزوجة في منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية . لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانتفاع بها طالما كانت قائمة بتنفيذ التزامها قبل المؤجر " (الطعن رقم 2065 لسنة 70ق جلسة 2001/6/24)

وقد قضت أيضا محكمة النقض بأن : الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها . التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه . مؤداه . إقامة الزوجة في منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية . إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها . لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكورة ثبوت إقامة الزوجة منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكنا للزوجية . أثره . (الطعن رقم 2736 لسنة 68ق جلسة 2000/1/23 ، الطعن رقم 2409 لسنة 68ق جلسة 1999/11/28) وبأنه " الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها . التزام الزوج شرعا بإعداد سكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه . مؤداه . إقامتها في غيره مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها . لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها " (الطعن رقم 7979 لسنة 64ق جلسة 2000/6/21 ، الطعن رقم 4885 لسنة 64ق جلسة 1999/12/22)

ويكفي لامتداد عقد إيجار المسكن بالنسبة لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، تناول بالبيان فيما أورده من أحكام آمرة - تسري من تاريخ العمل به - حقوق القيمين في المسكن المؤجر من أقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة 21 من أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والده ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالث ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم . مما مفاده أنه يكفي لاستمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة ، وأنه بتحقيق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار باسمهم ، يخضع في أحكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة في القانون المدني على عقود الإيجار ، وما أضافته إليها القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من ضمانات للمستأجرين .

لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ، أن الطاعن قد تمسك بأن إقامته في الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها ، والى ما بعد وفاة والده في سنة 1969 ، ثم والدته في سنة 1976 - وكان قوام ما شاد عليه الحكم قضاءه بالإخلاء هو قوله ، أن الطاعن يعمل في شركة خصصت لديها سكنا لإقامته ، وأنه أقام به واستقر فيه بدليل إلحاق ابنته في مدرسة مجاورة اعتبارا من ديسمبر سنة 1975 ، مما قد أسقط حقه في الإقامة في شقة النزاع ، ولا يجوز له الاحتماء بحكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ، لعدم إقامته في تاريخ وفاتها في سنة 1976 .

لما كان ما تقدم ، فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من إقامته في تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وفاته – مما لم ينفه الحكم عن الطاعن – وهو ما يضفي عليه صفة المستأجر لها – كوالدته سواء بسواء – منذ ذلك التاريخ ، واستدل الحكم على ما اعتبره إسقاطا من الطاعن لحقه في إجارة تلك الشقة ، بتخصيص مسكن له في الشركة التي عمل بها مدة عمله فيها ، وفي حين أن إسقاط الحق – بوصفه – تعبير عن إرادة صاحبه في التخلي عن منفعة مقررة يحميها القانون – لا يكون إلا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شك في دلالته على حقيقة المقصود ، وإذ كانت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب الوظيفة ، لا تحظى بالحماية المقررة في الباب الأول من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن ، ومنها الامتداد القانوني لعقود الإيجار – مما لا يسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على الإسقاط ، فإن الحكم المطعون فيه يكون – علاوة على ما عابه من خطأ في تطبيق القانون – قد شابه فساد في الاستدلال . (نقض مدني 1979/6/23 مجموعة أحكام النقض 30 – 2 – 732 – 324)

امتداد عقد إيجار الابنة بعد طلاقها لثبوت إقامتها مع والدتها قبل الوفاة :

وقد قضت محكمة النقض في حكم حديث بأن : تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها بها بعد طلاقها بائنا مع والدتها زوجة المستأجر الأصلي الى أن توفيت وتدليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاءه بالإخلاء تأسيسا على أن امتداد العقد لا يكون إلا لمرة واحدة لمن له حق البقاء في العين الذين شملهم نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فلا يمتد مرة أخرى للطاعنة . خطأ وقصور . (الطعن رقم 312 لسنة 73ق جلسة 2003/12/18) وبأنه " إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسكت أمام محكمة الموضوع بحقها في امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليها لإقامتها فيها بعد طلاقها من زوجها طلقة بائنة – مع والدتها زوجة المستأجر الأصلي – والد الطاعنة

- وامتد عقد الإيجار لوالدتها حال حياتها لوفاة زوجها المستأجر الأصلي فأصبحت هى المستأجر للعين المؤجرة ، وأنها استمرت في الإقامة معها حتى وفاتها وبالتالي يمتد لها عقد الإيجار عن والدتها ، وإذ كان الحكم الصادر في القضية رقم 116 لسنة 18ق دستورية من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما تضمنه نص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة بسبب الوفاة أو الترك لا يحول دون حقها في الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار عن والدتها إذا توافرت شروطه متى كان قد امتد هذا العقد إليها عن زوجها المستأجر الأصلي ، وكانت الطاعنة قد قدمت للتدليل على دفاعها صورة من إشهاد طلاق صادر من دائرة قاضي القضاة بمحكمة المعترف الشرعية بالأردن بتاريخ 1999/4/5 عن طلاقها الواقع بتاريخ 1997/4/5 طلقة بائنة بينونة صغرى إلا أن الحكم المطعون فيه أيد حكم محكمة أول درجة على ما أورده من أن إقامة الطاعنة بعد طلاقها في 1999/4/5 مع والدتها قبل وفاة الأخيرة لا ينصف بالاستمرار فضلا عن أن من امتد إليه العقد من المستأجر الأصلي وهم الزوجة أو الأولاد أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك لا يعتبر مستأجرا أصليا بل ممتدا إليه العقد وبوفاته أو تركه العين المؤجرة ينتهي عقد الإيجار وتعاد العين المؤجرة الى المالك إذ امتداد عقد الإيجار مقيد بجيل واحد من أصحاب حق البقاء في العين الذين شملهم نص المادة 29 سالف الذكر ولا يمتد العقد الى من توافرت فيه شروطها إلا لمرة واحدة فلا يمتد مرة أخرى للطاعنة في حين أن الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم 70 لسنة 18ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة أخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك حدد لسريانه تاريخا آخر هو اليوم التالي لنشره بتاريخ 2002/11/14 إعمالا للرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها رقم 48 لسنة 1979 بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977

وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام المؤجر بتحرير عقود إيجار فتعد عقودا قائمة فعلا حيث كان يجب تحريرها – وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 29 المشار إليها ، وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا على ما سلف بيانه وقد حجبه هذا عن بحث وتمحيص دفاع الطاعنة الجوهري في شأن ثبوت امتداد عقد الإيجار إليها عن والدتها التي امتد إليها العقد عن والد الأخيرة – المستأجر الأصلي – بسبب إقامتها إقامة مستقرة بعد طلاقها حتى تاريخ وفاة والدتها ، مما يعيبه . (الطعن رقم 312 لسنة 73ق جلسة 2003/12/18)

لا يؤثر على الحق في امتداد عقد الإيجار أن ينقطع المستفيد عن الامتداد عن الإقامة مع المستأجر الأصلي طالما عاد وأقام معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك :

فقد قضت محكمة النقض بأن : النص في الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 – المقابلة للمادة 29 لسنة 1969 – المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن لوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والديه ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ..... " ، يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان ، استحدث في المادة المذكورة ، حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده – في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة – لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، ويكفي لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الامتداد ، أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ، أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها ، بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلي ، إذا عاد وأقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها .

ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن ابنة المطعون عليه الأول (المستأجر) كانت تقيم مع أبيها بالعين المؤجرة ، إقامة استمرت حتى تاريخ تركه تلك العين ، ورتب على ذلك حقها في التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحها ، ومن ثم حقها في شغل العين المؤجرة بعد ترك والدها لها ، وكان لا يؤثر على قيام هذا الحق ثبوت انقطاعها عن الإقامة في العين خلال الفترة التالية لزواجها وحتى سنة 1964 ، طالما ثبتت عودتها الى الإقامة مع والدها بعد ذلك إقامة مستقرة حتى تركه العين ، فإنه لا يعيب الحكم التفاته عن تناوله هذه الواقعة أو المستند الذي تضمنها .

لما كان ذلك ، وكانت إقامة المطعون عليه الثاني زوج الابنة المذكورة بالعين وانتفاعه بسكناها ، هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها في استمرارها في شغلها ، مادامت بقيت هى فيها ، باعتبار أن لعقد الإيجار – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – طابعا عائليا وجماعيا لا ينشد منه المنتفع بالعين سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية مجرد السكن بمفرده ، بل ليعيش مع أفراد أسرته ، الأمر الذي ينفي اعتبار الوضع حالة تأجير من الباطن أو تناول عن الإيجار بالنسبة للمطعون عليه الثاني ، ويكون النعى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب على غير أساس . (نقض مدني 1978/12/20 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 – 2 – 1972 – 384)

يجوز للمحامي أن يدلي بشهادته عن الوقائع المادية التي يمكن للكافة العلم بها :

فقد قضت محكمة النقض بأن : إن الحكم أقام قضاءه استنادا لأقوال شاهدى المطعون ضدهما والقرائن التي استخلصها من وقائع الدعوى وكلاهما معيب بالفساد ، إذ أن الشاهد الأول من شاهدى المطعون ضدهما محام ، وكان وكيلا عن والدة المطعون ضدها ، وقد علم بمضمون ما شهد به من خلال علاقة الوكالة ، فيتمتع عليه الأداء بالشهادة ، عملا بالمادة 131 من القانون رقم 61 لسنة 1968 الخاص بالمحاماة

كما أن الشاهد الثاني زميل للمطعون ضدها في العمل ، فتكون شهادته للمجاملة ، وإذ استدل الحكم على إقامة المطعون ضدها بشقة النزاع من وثيقة زواج المطعون ضدها ومن التوكيل الصادر له من شقيقتها ، والشهادات الطبية التي تفيد مرض والدتها وشقيقتها ، مع أن هذه المستندات فير معدة لإثبات الإقامة ، فإنه يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال ، وإذا طرح الحكم أقوال شاهدى الطاعنين دون مبرر مقبول ، فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أن النص في المادة 131 من القانون رقم 61 لسنة 1968 الخاص بالمحاماة على أنه " (المحامي) أن يمتنع عن أداء الشهادة عن الوقائع أو المعلومات التي علم بها عن طريق مهنته " ، والنص في المادة 66 من قانون الإثبات على أنه " لا يجوز لمن علم من المحامي أو الوكلاء أو الأطباء أو غيرهم عن طريق مهنته أو صنعته بواقعة أو بمعلومات أن يفشيها ، ولو بعد انتهاء خدمته أو زوال صفته ... ومع ذلك يجب على الأشخاص المذكورين أن يؤدوا الشهادة على تلك الواقعة أو المعلومات ، متى طلب منهم ذلك من أسرهم إليهم ، على ألا يخل ذلك بأحكام القوانين الخاصة بهم " .

يدل على أن الحظر ينصرف الى الوقائع التي تعتبر سرا ، لم يعلمه المحامي إلا بصفته وكيلا عن صاحب الشأن ، فلا ينصرف الى الوقائع المادية الظاهرة ، التي يمكن للكافة من غير أصحاب هذه المهنة الوقوف عليها .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من أقوال الشاهد الأول للمطعون ضدها أنها انصبت على إقامة المستأجرة الأصلية وأولادها بشقة النزاع ، وهى من الوقائع المادية غير الخافية على الكافة ، ولا تعتبر من الأسرار المحظور عليه الإدلاء بشهادة عنها ، ومن ثم فلا تثريب على الحكم المطعون فيه إذ عول في قضائه على هذه الشهادة .

ولما كان تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها ، هو من اطلاقات قاضي الموضوع ، كما أن اطمئنانه الى أقوال شاهد دون آخر ، مرجعه الى وجدانه بلا معقب عليه في ذلك ، إلا أن يخرج بتلك الأقوال الى ما لا يؤدي إليه مدلولها ، وكان استنباط القرائن القضائية من وقائع الدعوى والأوراق المقدمة فيها ، هو من سلطة محكمة الموضوع أيضا ، لا رقابة عليها من محكمة النقض .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه ، الى ما شهد به شاهدى المطعون ضدهما الذين اطمأن الى أقوالها ، كما ركن الى عدم قرائن يكمل بعضها ، وتؤدي في مجموعها الى النتيجة التي انتهى إليها ، فإنه لا تجوز المجادلة فيما خلص إليه بمناقشة كل قرينة على حدة ، لإثبات عدم كفايتها في ذاتها ، ويكون النعى عليه في هذا الصدد جدلا موضوعيا مما لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة . (الطعن رقم 2301 لسنة 51ق جلسة 1987/1/8)

امتداد عقد إيجار الوالد عن والده . أثره . امتداد عقد الإيجار للحفيد طالما شروط امتداد عقد الإيجار متوافرة في حق الحفيد :

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك الطاعنين باستمداد حقهم في امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليهم لإقامتهم بها مع والدهم الذي امتد إليه العد – حال حياته – عن والده المستأجر الأصلي . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء ورفض ثبوت العلاقة الايجارية استنادا الى انتفاء مساكنه الطاعنين لجدهم المستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة وعدم دستورية المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنته من امتداد العقد للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . خطأ وقصور . (الطعن رقم 2598 لسنة 72ق جلسة 2004/3/17) وبأنه " إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا بدفاعهم بأن عقد إيجار المستأجر الأصلي قد امتد الى نجله – والدهم – المقيم معه حتى وفاة الأول عام 1975

فصار والدهم مستأجرا أصليا وأنهم أقاموا معه بشقة النزاع حتى وفاته عام 1993 فيمتد عقد الإيجار إليهم ، إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع واستند في قضائه بإخلائهم من عين النزاع وبرفض دعواهم الفرعية الى نفى مساكنتهم لجدهم المستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة وأن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من أن عقد الإيجار لا يمتد الى الطاعنين بوصفهم أحفاد المستأجر الأصلي بعد القضاء بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة دون أن يستظهر مدى توافر شروط امتداد عد الإيجار للطاعنين من والدهم الذي امتد إليه عقد الإيجار عن والده المستأجر الأصلي لشقة النزاع والذي استندوا إليه في طلب الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينهم وبين المطعون ضدهم مما يعيب الحكم . (الطعن رقم 2598 لسنة 72ق جلسة 2004/3/17)

لا يشترط الإقامة اللاحقة بعد الوفاة أو الترك :

فقد قضت محكمة النقض بأن : الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر . م 1/29 ق49 لسنة 1977 . المقصود بها . الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة . انتهاء الحكم المطعون فيه الى عدم أحقية الطاعنة في امتداد عقد إيجار مورثها إليها لعدم إقامتها بعين النزاع بعد وفاته . خطأ وقصور . علة ذلك . (الطعن رقم 7166 ، 7167 لسنة 63ق جلسة 2000/1/27 ، الطعن رقم 1792 لسنة 68ق جلسة 1999/11/24)

ولا تعد الزوجة قبل تطليقها طرفا في عقد الإيجار إذا ترك زوجها المستأجر العين المؤجرة :

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداده لصالح زوجه أو أولاده أو والديه . شرطه . إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . م1/29 ق49 لسنة 1977 .(الطعن رقم 4053 لسنة 65ق جلسة 2001/7/8) ، وبالتالي إذا ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل الطلاق فلا تعد طرفا في عقد الإيجار .

وقد قضت محكمة النقض بأن : ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليقها . أثره . عدم اعتباره طرفا في عقد الإيجار . (الطعن رقم 4053 لسنة 65ق جلسة 2001/7/8)

التردد على العين المؤجرة وسداد أجرتها قرائن على عدم ترك العين المؤجرة ،

وقد قضت محكمة النقض بأن : ثبوت إقامة الطاعن بعين النزاع مع والدته المستأجرة الأصلية منذ بدء الإجارة حتى حصوله على شهادة إتمام دراسته وأن انتقال والدته وحفيدتها – ابنة أخيه المتوفى والمشمولة بوصايته – للإقامة معه في بلدتهم الأصلية حيث أرضهم الموروثة وأنهم كانوا يترددون على عين النزاع على فترات لمرض والدته وعمله بالأرض وظلوا متمسكين بالإجارة حريصين على سداد أجرة العين حتى وفاة والدته ببلدتهم . اطراح . الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيسا على أن إقامة المستأجرة الأصلية وحفيدتها مع الطاعن في بلدتهم الأصلية من شأنه أن ينفي إقامتهم في عين النزاع . خطأ وفساد . (الطعن رقم 1932 لسنة 70ق جلسة 2001/5/14)

الرهبنة بالدير لا يكسب الحق في امتداد الإجارة به :

الرهبنة عند طائفة الأقباط الأرثوذكس نظام له أصول وضوابط معترف بها من قبل الدولة ، ومن مقتضاه أن يخرج الراهب من روابطه الدنيوية فيدخل الدير مجردا حتى من اسمه وهو راض بمقامه الجديد – وكل ما قد يقتنيه بعد انخراطه في سلك الرهبنة ليس ملكا له وإنما ملك البيعة التي وهبها حياته .. فبات الدير مستقرة ومراحه ومغداه لا يغادره إلا للضرورة وبإذن من رئيسه ما لم يكن مأذونا له بالإقامة الدائمة خارج الدير – وهو ما لازمه أنه متى اختار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهبنة بالدير فإنه يكون بالضرورة قد عبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه وأصبح تواجده فيها بعد ذلك تواجدا عارضا لا يكسب الحق في امتداد الإجارة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الرهبنة . نظام معترف به من قبل الدولة . مقتضاه . خروج الراهب من روابطه الدنيوية وانخراطه في الرهبنة بالدير . أثره . صيرورة كل ما يمتلكه ملكا للبيعة . اعتبار الدير مقامه الجديد ومستقره ما لم يكن مأذونا له بالإقامة الدائمة خارج الدير . لازمه . اختيار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهبنة . مؤداه . انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه . تواجده فيها تواجد عارض لا يكسب الحق في امتداد الإجارة . (الطعن رقم 102 لسنة 70ق جلسة 2001/5/28 ، قرب نقض مدني جلسة 1966/5/31 السنة 17 ج1 ص1291 ، الطعن رقم 57 لسنة 11ق جلسة 1942/5/14 مجموعة الخمسين عاما ص431)

وقضت أيضا بأن : ثبوت إقامة المطعون ضدها – من أقوال شاهديها – بعين النزاع مع والدها المستأجر الأصلي حتى تاريخ انخراطها في الرهبنة . إقامتها بالدير إقامة دائمة ومستقرة . مؤداه . انتفاء شرط امتداد عقد الإيجار إليها . ترددها العارض على عين النزاع . لا أثر له . مخالفة ذلك , خطأ وفساد . (الطعن رقم 102 لسنة 70ق جلسة 2001/5/27 ، قرب نقض مدني جلسة 1966/5/31 السنة 17 ج1 ص1291) وبأنه " إذ كان الثابت بالأوراق أن أحد شاهدى المطعون ضدها قرر أنها كانت مقيمة بشقة النزاع حتى تاريخ الرهبنة منذ أكثر من خمس سنوات وتواجدها فيها بعض الوقت وبعضه الآخر بالدير – كما قرر شاهدها الآخر أنها كانت مقيمة مع والدها إقامة دائمة ومستقرة بالشقة حتى تاريخ انخراطها في الرهبنة فأقامت بالدير بالقاهرة ولا تقيم بها إلا عند حضورها للإسكندرية لقبض معاشها وكانت هاتان الشهادتان تدلان على أن إقامة المطعون ضدها أصبحت في الدير وأن تواجدها في عين النزاع عارض ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن ترددها على عين النزاع بعد انخراطها في الرهبنة إقامة مستقرة يمتد بها عقد الإيجار فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 102 لسنة 70ق جلسة 2001/5/28)

طلاق الزوجة يعني عدم جواز إقامتها مع زوجها في مسكن واحد وبالتالي إذا أقامت مع والدها حتى الوفاة يحق لها امتداد عقد الإيجار :

وقد قضت محكمة النقض بأن : الطلاق . ماهيته . الطلاق البائن . مؤداه . انحلال رابطة الزوجية . أثره . صيرورة الزوجة أجنبية عن زوجها . عدم جواز إقامته معها في مسكن واحد . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة الثانية بامتداد العقد إليها لإقامتها مع والدها إقامة مستقرة بعد طلاقها بائنا حتى وفاته استنادا الى أن إقامتها بعد الطلاق غير مستقرة . (الطعن رقم 6095 لسنة 64ق جلسة 2000/1/2)

كيفية إثبات الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار :

المستفيد هو المكلف بإثبات إقامته بالعين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك لأنه هنا هو المدعى وبالتالي عبء إثبات الإقامة التي تكفل استمرار العقد خلافا للأصل وقوعه على من يدعيها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقد إيجار المسكن انتهاؤه كأصل بوفاة المستأجر أو انقضاء مدته . الاستثناء . امتداده بحكم القانون وفقا لتشريعات إيجار الأماكن . شرطه . عبء إثبات الإقامة التي تكفل استمرار العقد خلافا للأصل وقوعه على من يدعيها . (الطعن رقم 964 لسنة 52ق نقض جلسة 1984/11/26) وبأنه " إن الادعاء بأن والدة المستأجر تقيم معه منذ بدء التعاقد ، ادعاء بخلاف الظاهر ، يقع عليها إثباته " (الطعن رقم 745 لسنة 42ق جلسة 1977/1/19)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن : تمسك الطاعنة بعدم أحقية المطعون ضده الثاني في امتداد عقد إيجار عين النزاع إليه بعد وفاة زوجته لعدم وجود إقامة مستقرة له معها فيها بعد زواجه وتدليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه على ثبوت الإقامة من واقعة زواج المطعون ضده ابنة المستأجر الأصلي التي امتد إليها عقد الإيجار بعد وفاته . قصور وفساد في الاستدلال . علة ذلك . (الطعن رقم 1132 لسنة 63ق جلسة 1999/10/31)

ويجوز للمستفيد أن يثبت الإقامة بكافة طرق الإثبات ومنها شهادة الشهود :

وقد قضت محكمة النقض بأن : الإقامة التي يترتب عليها حق امتداد الإيجار بوفاة المستأجر الأصلي أو بالترك . واقعة مادية . يجوز إثارتها بكافة الطرق .(الطعن رقم 1451 لسنة 49ق نقض مدني جلسة 1985/4/3)

وقد قضت أيضا في حكم حديث لها بأن : إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بنفى إقامة الطاعنة مع والدتها – أرملة المستأجر الأصلي – حتى وفاتها وبإنهاء العلاقة الايجارية عن عين النزاع بما خلص إليه من أقوال شاهدى المطعون ضده والشاهد الثاني للطاعنة من تركها الإقامة في عين النزاع قبل وفاة والدتها لزواجها رغم أن الشاهد الأخير قد شهد بأنها عادت الى الإقامة المستقرة مع والدتها بعين النزاع بعد استحكام الخلاف بينها وبين زوجها والذي انتهى بتطليقها ومع تمسك الطاعنة بأن المالك السابق للعقار قد ارتضاها مستأجرة لعين النزاع لعلمه بإقامتها المستقرة مع والدتها حتى وفاتها وتقاضيه منها الأجرة وإعلانها ببيع العقار للمطعون ضده وتدليلها على ذلك بالمستندات . فساد وقصور . (الطعن رقم 178 لسنة 70ق جلسة 2001/3/19)

وتعد من المسائل التقديرية استخلاص الإقامة الفعلية مع المستأجر الأصلي:

استخلاص الإقامة الفعلية للعين المؤجرة من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ومقبولة وثابتة في الأوراق المودعة ذات الدعوى ، وليس في دعوى أخرى لم تضم إليها .

وقد قضت محكمة الموضوع بأن : تقدير توافر الإقامة المستقرة . واقع تستقل به محكمة الموضوع . شرطه . أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ولا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها أو الى ما لا يؤدي إليه مدلولها . (الطعن رقم 178 لسنة 70ق جلسة 2001/3/19) وبأنه " تقدير توافر الإقامة المستقرة . واقع . تستقل به محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق " (الطعن رقم 1132 لسنة 63ق جلسة 1999/10/31)

وقضت أيضا بأن : قطع المساكن صلته بالمسكن وتخليه عن صفة المساكنة من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها ، متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت من الأوراق وتكفي لحمله . النعى على ذلك جدل موضوعي . عدم قبول التحدي به أمام محكمة النقض . _الطعن رقم 1506 لسنة 48ق نقض مدني جلسة 1983/10/21) وبأنه " استخلاص الإقامة الفعلية مع المستأجر قبل وحتى الوفاة أو الترك . المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 . من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره ، متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة " (الطعن رقم 4 لسنة 49ق نقض مدني جلسة 1984/1/16)

ويجب على محكمة الموضوع أن تعرض لدفاع الخصوم الجوهرية لاستخلاص الإقامة المستقرة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : استخلاص الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد . واقع . استقلال قاضي الموضوع بتقديره . شرطه . أن يكون استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التي انتهى إليها وأن يعرض لكل دفاع جوهري أبداه الخصوم . (الطعن رقم 2127 لسنة 69ق جلسة 2001/6/24)

ويجب على المحكمة ألا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها ولا الى ما لا يؤدي إليه مدلولها :

تقدير الإقامة المستقرة . واقع . تستقل به محكمة الموضوع . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا وألا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها ولا الى ما لا يؤدي إليه مدلولها . اتخاذ محكمة النقض في تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها منحى معين . وجوب اتباع محكمة الاستئناف الحكم الناقض في هذا الخصوص وألا تقيم قضاءها على خلاف هذا المنحى . (الطعن رقم 2340 لسنة 68ق جلسة 2000/2/6)

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر – في قضاء محكمة النقض – أنه ولئن كان تقدير الإقامة المستقرة من أمور الواقع وتدخل في سلطة محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط أن يكون استخلاصها سائغا وألا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها ولا الى ما لا يؤدي إليه مدلولها ولازم ذلك أنه متى ذهبت محكمة النقض في تقدير أقوال الشهود في الدعوى واستخلاص الواقع منها منحى معين فإن على محكمة الاستئناف إن نقض الحكم لهذا السبب أن تتبع حكم النقض فيما ذهب إليه بالنسبة لتلك الأقوال وألا تقيم قضاءها على خلاف هذا المنحى (الطعن رقم 2340 لسنة 68ق جلسة 2000/2/6) وبأنه " استخلاص توافر الإقامة المستقرة مع المستأجر التي ترتب استمرار عقد الإيجار لصالح المستفيد . واقع . استقلال قاضي الموضوع بتقديره . شرطه . أن يكون استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التي بنى عليها قضاءه " (الطعن رقم 7979 لسنة 64ق جلسة 2000/6/21)

ولمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الأمارات الدالة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م29 ق49 لسنة 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم الى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . نية الاستقرار أمر يبطنه المقيم ويضمره في نفسه . لمحكمة الموضوع استخلاصه من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها .

(الطعن رقم 102 لسنة 70ق جلسة 2001/5/28 ، الطعن رقم 120 لسنة 69ق جلسة 199/11/29 ، الطعن رقم 15 لسنة 67ق جلسة 1998/1/19) وبأنه " الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م29 ق49 لسنة 1977 . المقصود بها . اتجاه نية المقيم الى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الأمارات الدالة عليها . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها ما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في انصراف قصده إليه . جواز أن يكون للمستفيد في وقت واحد أكثر من موطن طالما توافرت لديه نية الإقامة والاستقرار فيها . م40 ق مدني " (الطعن رقم 1932 لسنة 70ق جلسة 2001/5/14 ، الطعن رقم 2166 لسنة 67ق جلسة 1999/3/10) وبأنه " استقرار الإقامة في مكان معين مرده نية الشخص . الاستدلال عليها من الظروف المادية . توافر عنصر الاستقرار ونية التوطن . واقع . تستقل به محكمة الموضوع " (الطعن رقم 3627 لسنة 64ق جلسة 1999/11/25)

وقضت أيضا بأن : وفاة المستأجر خلال فترة الامتداد القانوني للعقد في ظل العمل بالقانون 52 لسنة 1969 . أثره . قصر الانتفاع بالإجارة على المقيمين معه إقامة مستقرة معتادة قبل الوفاة . مرد الاستقرار في الإقامة الى نية الشخص . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها ، متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق . (الطعن رقم 1382 لسنة 49ق نقض مدني جلسة 1985/4/10)

ولا تعد واقعة الميلاد دليلاً على الإقامة بالعين المؤجرة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر قانونا أن مناط الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، هى إقامة المستفيد مع المستأجر الأصلي حتى وفاته أو تركه العين المؤجرة ، وذلك بالمعنى والشروط السالف الإشارة إليها في البندين أولاً وثانياً من هذا المبحث .

أما اقتصار الحكم في الاستدلال على ثبوت الإقامة – كشرط من الشروط العامة للامتداد القانوني لعقد الإيجار – على مجرد واقعة ميلاد المستفيد في العين المؤجرة ، دون العناية بثبوت الإقامة ذاتها ، هو قصور في التسبيب . (الطعن رقم 1622 لسنة 53ق جلسة 1984/6/20)

نزول المستفيد عن ميزة الامتداد القانوني :

يجوز للمستفيد الذي امتد عقد الإيجار إليه أن يتنازل عن هذا الحق وإذا تناول عن هذا الحق فيجب إخلائه من العني المؤجرة فوراً وإلا اعتبر شاغراً لها دون سند قانوني .

وقد قضت محكمة النقض بأن : حق المستفيدين من امتداد عقود الإيجار إليهم بعد وفاة المستأجر . مستمد من القانون . جواز تخليهم عن هذا الحق . (الطعن رقم 7682 لسنة 64ق جلسة 2000/6/21) وبأنه " الامتداد القانوني لعقد الإيجار . جواز نزول المستفيد عن هذه الميزة بعد امتداد العقد . وجوب إخلائه من العين في الميعاد الذي حدده . استمراره في الانتفاع بها بعد هذا الميعاد . أثره . اعتباره شاغلا لها دون سند " (الطعن رقم 6582 لسنة 64ق جلسة 2000/2/23)

الفصل الثالث امتداد عقد الإيجار لصالح الأولاد والوالدين والورثة من الأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية

المقصــود بالقــرابة :

مفاد المواد من 34 حتى 37 من التقنين المدني مترابطة أنه يقصد بالقرابة تحديد مركز الشخص في أسرة معينة ، باعتباره عضوا فيها ، تربطه بباقي أعضائها قرابة النسب أو قرابة أصهار ، بمعنى أن الأسرة تنتظم ذوي القربى ، وقد يكون منشأ القرابة الزوجية أو الاجتماع في أصل مشترك ودم واحد ، وهى قرابة النسب ، سواء كانت قرابة الولادة أو قرابة الحواشي ، وقد يكون مرجعها العلاقة بين الزوج وأقارب الزوج الآخر ، وهى قرابة المصاهرة ، فإذا تحددت قرابة شخص من آخر ودرجة هذه القرابة ، فإن هذا الشخص يعتبر في نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى زوج الشخص الآخر ، وهو ما جملته المذكرة الإيضاحية للقانون المدني تعليقا على المادة 37 من أن " القرابة – بما في ذلك المصاهرة – إما أن تكون من جهة الأب أو من جهة الأم أو من جهة الزوج " . (نقض مدني 1978/12/20 مجموعة أحكام محكمة النقض – 29 –2 – 1982 – 386)

وقد خص المشرع طائفتين بميزة الاستفادة من الامتداد القانوني :

عند وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة أولهما تشمل زوجة المستأجر وأولاده ووالداه ، وثانيهما الورثة من الأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية .

وقد قضت محكمة النقض بأن : نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة ما بين المالك والمستأجر - المنطبق على واقعة النزاع - على أنه " لا ينتهي عقد إيجار للسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذ بقى زوجه أو أولاده أو أى من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ويشترط لاستمرار عقد الإيجار أقامتهم في المسكن حتى وفاة المستأجر أو تركه العين .... " .

مما مفاده أن المشرع خص طائفتين بميزة الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، أولهما تشمل زوجة المستأجر وأولاده ووالداه ، وقد حددهم المشرع بأشخاصهم ممن كانت لهم به هذه العلاقة وقت الوفاة أو الترك ، متى كانوا مقيمين معه في ذلك الوقت ، أيا كانت مدة إقامتهم ، وأيا كانت بدايتها ، بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك . (الطعن رقم 734 لسنة 50ق نقض مدني جلسة 1985/4/22)

ويجب توافر شرط الإقامة في حق المستفيدين :

انظر الفصل الثاني من هذا الباب .

ويشمل لفظ لزوجه الواردة بنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الزوج والزوجة معاً :

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر ، في ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 ، أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو من غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الأصلي عند وفاته .

وإذ كان الطاعن (المالك) لا يمارى في إقامة المطعون عليها الثالثة (الابنة) مع والدها (المستأجر الأصلي) بشقة النزاع عند وفاته ، واستمرارها في البقاء بها بعده ، وكان لعقد الإيجار طابع عائلي وجماعي لا ينشد منه المنتفع بالعين – سواء كان مستأجر أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لحماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان المستفحلة – مجرد السكن بمفرده ، بل ليعيش مع أفراد أسرته ، ولمن يقع عليهم عبء إيوائهم قانونيا أو أدبيا .

فإن إقامة المطعون عليه الرابع (الزوج) مع زوجته المطعون عليها الثالثة (ابنة المستأجر الأصلي) وانتفاعه بالسكنى في جزء من شقة النزاع ، وهو انتفاع متفرع من حق زوجته ، وتابع لها في استمرارها في شغلها طالما بقيت هي فيه .

ومن ثم فإن تكييف الحكم المطعون فيه لا قامة المطعون عليه الرابع (الزوج) بأنه إيواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتذرع بأن الزوج وليس الزوجة هو الذي تفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية ، لأن هذا الجدل فضلا عن خروجه عن نطاق الدعوى الماثلة المتصل سببها بالتأجير من الباطن ، فإن إقامة الزوج في منزل أسرة زوجته لا يتنافى البتة – حسبما قرر الحكم – مع أحكام قوانين الأحوال الشخصية "(نقض مدني جلسة 1978/5/31 مجموعة أحكام محكمة النقض – 29-1973-266).

الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنه 1977 فيما تضمنته من استمرار عقد الإيجار لا قارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة في حالة وفاته أو تركه العين مؤداه قصرا الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة:

مفاد النص فى الفقرة الثالثة من المادة (49) من القانون رقم 48 لسنه 1979 بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا بعد تعديلها بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنه 1998 والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 11 من يوليو سنه 1998 والاستدراك المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 من يوليو سنه 1998 أن هذا التعديل لم يأت بما يلغى الأثر الرجعى لأحكام المحكمة الدستورية العليا باعتباره أصلا في هذه الأحكام ذلك أن الحكم بعد دستورية نص يكشف عن وجود عيب خاط النص منذ شأنه أدى إلى واده في مهده بما تنتفى معه صلاحيته لترتيب أي أثر ن تاريخ نفاذه مما مؤداه هذا التعديل قد حمل في طياته موجبات ارتداده إلى الأصل العام المقرر لبطلان النص المقضي بعدم دستوريته منذ نشأته إعمالا للأثر الكاشف لأحكام تلك المحكمة – وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون المشار إليه من أن هذا التعديل استهدف أولا : تخويل المحكمة سلطة تقرير أثر غير رجعى لحكمها على ضوء الظروف الخاصة التي تتصل ببعض الدعاوى الدستورية التي تنظرها بمراعاة العناصر المحيطة بها وقدر الخطورة التي تلازمها . ثانيا : تقرير أثر مباشر للحكم إذا كان متعلقا بعدم دستورية نص ضريبي مما مقتضاه أنها غايرت في الحكم ما بين النص الضريبي المقضي بعدم دستوريته بتقرير أثر مباشر له وبين الحكم الصادر بعدم دستورية نص غير ضريبي وذلك بتقرير أثر رجعى له كأصل عام مع تخويل المحكمة الدستورية العليا سلطة تقرير أثر ضريبي غير رجعى لحكمها .

وقد قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأن : وبأنه تمسك الطاعن بنشوء علاقة إيجاريه جديدة بينه وبين المالك السابق للعقار منذ وفاة جده وتقاضيه مبالغ تمثل نصيبه فى صيانة العقار وتقاضى وكيله الأجرة ومن بعده المالك الجديد بموجب إيصالات صادرة منهما وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى عدم امتداد العقد للحكم بعد دستورية نص م 1/29ق لسنه 1977 دون أن يواجه هذا الدفاع بما يصلح ردا عليه . خطأ .(الطعن رقم 1293 لسنه 70ق – جلسة 2001/6/24) .

وبأنه" قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد الإيجار إلى المطعون ضده الأول لقرابته نسبا من المستأجر الأصلي استنادا إلى نص م29 ق 49 لسنه 1977 المقضي بعدم دستوريته . خطأ. (الطعن رقم 3277 لسنه 65ق – جلسة 2001/6/17) . وبأنه" تمسك الطاعن بأن والدته مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقها الذى حرر العقد باسمه لا اعتبارات أدبية وأنها أقامت وأولادها معه بالعين حتى تركه لها . دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عن التعرض لهذا الدفاع استنادا عدم امتداد عقد الإيجار لكون الطاعن ليس قريبا من الدرجة الأولى . خطأ وقصور." (الطعن رقم 1446 لسنه 69ق – جلسة 2001/2/28 ، (الطعن رقم 2166 لسنه 69ق – جلسة 2000/9/25) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الثالث لإقامته مع شقيقه المطعون ضده الثاني مدة سنة سابقة على تركه عين النزاع استنادا لذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . " (الطعن رق 1962 لسنة 65ق جلسة 2001/1/22 ، الطعن رقم 7709 لسنة 64ق جلسة 2000/11/27) وبأنه " إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه استنادا الى الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فقيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لغير أفراد الطائفة الأولى (أى الزوجين والأولاد والوالدين) . مؤداه . الدفع المبدي من المطعون ضده بعدم دستورية نص المادة 21 ق52 لسنة 1969 الذي لم يستند إليه الحكم . غير مقبول . " (الطعن رقم 2314 لسنة 69ق جلسة 2000/11/29 ، الطعن رقم 239 لسنة 68ق جلسة 2000/10/25) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرارا عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهما الثانية والثالث لإقامتهما مع شقيقة الأولى عمة الثاني –

والتي انتقل إليها الحق في الإيجار بعد ترك المستأجر الأصلي لعين النزاع – مدة تزيد على سنة سابقة على وفاتها استنادا لذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . " (الطعن رقم 7709 لسنة 64ق جلسة 2000/11/27) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة وإدراكه الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتا . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء استنادا الى النص المذكور المقضي بعدم دستوريته . خطأ في تطبيق القانون . " (الطعنان رقما 1312 لسنة 69ق ، 3082 لسنة 60ق جلسة 2000/11/23 ، الطعن رقم 11 لسنة 67ق جلسة 1999/5/23) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من ق49 لسنة 1977 بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على زوج المستأجر وأولاده ووالديه دون غيرهم . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع وإلزامه بتحير عقد إيجار للمطعون ضدهم من الثاني للأخير تأسيسا على أحقيتهم في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد تركها لهم عمهم المستأجر الأصلي استنادا الى هذا النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ ." (الطعن رقم 15 لسنة 65ق جلسة 2000/11/20 ، الطعن رقم 4128 لسنة 63ق جلسة 2000/11/13)

وقضت محكمة النقض أيضا بأن : الحكم بعدم دستورية نص م29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسبا . عدم حصول الطاعن على حكم حائز لقوة الأمر المقضي قبل صدوره بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليه عن خالته أو استقرار حقه بالتقادم . انتهاء الحكم المطعون فيه الى إخلائه . صحيح . (الطعن رقم 828 لسنة 69ق جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 1714 لسنة 64ق جلسة 1999/6/17) وبأنه " الحكم بعدم دستورية نص م29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة في حالة وفاته أو تركه للعين .

مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة " (الطعن رقم 828 لسنة 69ق جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 7124 لسنة 63ق جلسة 2000/6/8 ، الطعن رقم 1993 لسنة 64ق جلسة 2000/3/30 ، الطعن رقم 3704 لسنة 64ق جلسة 1999/11/11) وبأنه " الثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا . عدم إلغائه بصدور القرار بق 168 لسنة 1998 بتعديل المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا . مقتضاه . تقرير أثر مباشر للأحكام الصادرة بعدم دستورية النصوص الضريبية وأثر رجعي للأحكام الصادرة منها بعدم دستورية النصوص غير الضريبية كأصل عام . تخويلها سلطة تقرير أثر غير رجعي للأحكام الأخيرة . انتهاء الحكم المطعون فيه الى إعمال الأثر الرجعي للحكم الصادر بعدم دستورية نص م 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من عدم استمرار عقد الإيجار للأقارب نسبا . لا خطأ . "(الطعن رقم 2674 لسنة 68ق جلسة 2000/1/30)

الحكم بعدم دستورية الامتداد للأقارب مصاهرة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضي بإثبات العلاقة الايجارية بين المطعون ضدها الأولى وبين الطاعنين وبإلزامهم بتحرير عقد إيجار لها عن شقة النزاع لثبوت إقامتها مع زوج ابنتها المطعون ضده الثاني - المستأجر - قبل تركه العين المؤجرة وتوافر قرابة المصاهرة تطبيقا لنص المادة 29 من ق49 لسنة 1977 المقضي بعدم دستوريتها . خطأ . " (الطعن رقم 401 لسنة 61ق جلسة 2000/12/21 ، الطعن رقم 4303 لسنة 63ق جلسة 1998/6/18، (وانظر الباب الأول في هذا الكتاب)

ويقع على المستفيد من امتداد عقد الإيجار إثبات القرابة :

امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجه أو أولاده أو أى من والديه أو أقاربه نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة . المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 . مناطه . ثبوت علاقة القرابة بين المستأجر ومن يتمسك بها ، عبء إثباتها وقوعه على عاتق مدعيها . (نقض مدني جلسة 1977/63/30 مجموعة محكمة النقض 29 – 1 – 853 – 149)

الفصل الرابع المدة السابقة على الوفاة أو الترك

يشترط لامتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد أن تكون مدة الإقامة مع المستأجر الأصلي سابقة على الوفاة أو الترك ولم يشترط المشرع لا في قانون إيجار الأماكن أو القانون المدني مدة معينة بل ترك الأمر للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع

وقد قضت محكمة النقض في حكم حديث لها بأن : امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو أوده أو والديه . م1/29 ق49 لسنة 1977 . مناطه . إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها .(الطعن رقم 178 لسنة 70ق جلسة 2001/3/19)

وقضت أيضا محكمة النقض بأن : امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة . شرطه . إقامتهم معه (أى مدة) سابقة على الوفاة أو الترك .. المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 . (الطعن رقم 710 لسنة 53ق نقض مدني جلسة 1986/11/13) وبأنه " عقد الإيجار . عدم انتهائه . بترك المستأجر للعين . امتداده لصالح زوجته . المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 . شرطه . إقامتهم معه (أى مدة) سابقة على الترك . (الطعن رقم 1441 لسنة 50ق نقض مدني جلسة 1987/4/18)

ويجب أن تكون الإقامة في العين المؤجرة لفترة وجيزة :

وقد قضت محكمة النقض بأن : مؤدى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ، وإنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والداه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، أيا كانت مدة إقامتهم وأيا كانت بدايتها ، بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وكان يكفي لترتيب هذا الأثر ، أن يكون من شرع العقد لصالحه قد أقام في العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة ، وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها . (نقض مدني جلسة 1980/3/26 مجموعة أحكام محكمة النقض 31 – 1 – 926 – 182)

وقضت أيضا بأن : النص في الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 – المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ، ولحل أزمة الإسكان ، استحدث في القوانين المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده ، في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده أو والديه ، المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، ويكفي لكى ينتفع أى من هؤلاء بميزة الامتداد ، أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها ، أيا كانت بدايتها ن بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك. (الطعن رقم 540 لسنة 49ق نقض مدني جلسة 1984/6/7)

ولم يشترط المشرع مدة معينة بالنسبة للأماكن غير السكنيـــة

لامتدادها للمستفيد بل اشترط استعمال العين في ذات

النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي

طبقا للعقد عند الوفاة

تنص المادة 2/29 من القانون 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – بعد إعمال الآثار القانونية لأحكام عدم الدستورية الخاصة بالمادة ، وبعد تعديلها بالقانون 6 لسنة 1997 على أنه " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ويستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

وتنص المادة 7 من اللائحة التنفيذية للقانون 9 لسنة 1997 على أنه :

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق في بقاء في العين ، والى جانب هذا الحق ن يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما ، أن يكون وارثا للمتوفى ، وأن يكون من الآتي بيانهم :

زوجات المستأجر ، وزوج المستأجرة ، قصرا وبلغا .

القارب – نسبا – من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة 36 من القانون المدني ، أبناء وأحفادا وأباء وأجدادا وأخوة ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ .

يتشرط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة ، أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي اضطر المستأجر الأصلي لممارسته ، بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية ، أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه .

ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه ، بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد ، سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم – ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو رسميا .

ويقع على المستفيد عبء إثبات مدة الإقامة :

يقع على المستفيد وحده عبء إثبات إقامته مع المستأجر الأصلي قبل الوفاة وذلك تطبيقا للقاعدة وعلى الدائن إثبات الالتزام ، وعلى المدين إثبات التخلص منه ، فإذا أثبت الأول دينه ، وجب على الآخر أن يثبت براءة ذمته منه ، لأن الأصل خلوص الذمة وانشغالها أمر عارض ، ومن ثم كان الإثبات على من يدعى ما يخالف الثابت أصلا أو عرضا مدعيا كان أو مدعى عليه ، وبذلك يتناوب الخصمان في الدعوى عبء الإثبات تبعا لما يدعيه كل منهما . (انظر موسوعة الإثبات المدني والجنائي للمؤلف)

الامتداد القانوني لعقد الإيجار متعلق بالنظام العام :

الامتداد القانوني لعقد الإيجار متعلق بالنظام العام يجعل عقد الإيجار ممتدا تلقائيا وبقوة القانون بالنسبة للمالك والمستأجر على السواء طالما بقيت تشريعات الإسكان الخاصة قائمة وذلك للمدة التي تسمح بها المادة 29 من قانون الإسكان رقم 49 لسنة 1977 بعد تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1997 .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ، ولو بعد انتهاء مدة الإيجار ، سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته ، على النحو الذي فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون ، فإن هذه التشريعات – على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار ، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة ، بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية بتلك التشريعات الخاصة ، إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر ، مراعيا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية ، مما يحق معه للمؤجر أو يتخذ الإجراءات التي رسمها القانون لإنهاء العقد ووضع حدا لامتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدل ذلك ـ يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين ، وتهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن ، وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني ، وتظل العقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه وإن غدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . (نقض مدني جلسة 1979/3/21 مجموعة أحكام محكمة النقض 30 – 1 – 890 – 165)

يجوز أن يكون عقد الإيجار شفوي :

يحق للمستفيد أن يثبت بأن عقد الإيجار كان شفويا بين مورثه والمؤجر ولا يمنع من امتداد هذا العقد الشفوي من الامتداد لصالح الورثة .

وللمستفيد إثبات هذا العقد بكافة طرق الإثبات منها البينة والقرائن وتعد بينة أن يثبت المستفيد بأن مورثه (المستأجر الأصلي) كان يقوم بسداد العوايد لفترة طويلة من الزمن وبأن عوايد هذه الشقة باسمه

أحكام أخرى لامتداد عقد الإيجار

يمتد عقد الإيجار بقوة القانون دون حاجة الى توافق

إرادة العاقدين صريحة أو ضمنية

لا محل لإطلاق القول بأن الامتداد القانوني – لعقد إيجار الأماكن – يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية ، أو التي صار امتداده إليها طبقا لأحكامه ، وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للامتداد الاتفاقى بإبداء التنبيه بالإخلاء ، دون الأحوال التي تكون المدة المعينة التي صار امتداده إليها وفقا لأحكام العقد ذاته ، كما تنقض لعدم إبداء التنبيه بالإخلاء في الميعاد .

لأن المشرع قد فرض بنصوصه الآمرة امتداد عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الى (مدة غير محدودة) دون حاجة الى توافق إرادة العاقدين صريحة أو ضمنية مادامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها فيه قد انتهت ، ولا اعتداد بكون هذه المدة قد صار تحديدها بعدم توصية التنبيه بالإخلاء من أى من الطرفين أو امتدت اتفاقا أو اعتبر عقد الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة لعدم الاتفاق على المدة أصلا أو عدم تعيينها أو تعذر إثباتها في معنى المادتين 563 ، 599 من القانون المدني . (نقض مدني جلسة 1976/11/10 مجموعة أحكام محكمة النقض 27 – 2 – 1562 – 293)

صاحب حق الإدارة لا يملك أن يؤجر الأعيان

التي تولى إدارتها أكثر من ثلاث سنوات

الأصل أن صاحب حق الإدارة (كالوكيل أو الوصى أو القيم أو الحارس أو ناظر الوقف) لا يملك أن يؤجر الأعيان التي يتولى إدارتها لأكثر من ثلاث سنوات ، وهى المدة المألوفة لإدارة الأعيان ، إلا بترخيص من السلطة المختصة ، أى المحكمة المختصة أو ذوي الشأن جميعا ، فإذا زاد الإيجار على ثلاث سنوات أنقصت المدة الى ثلاث .

وتنص المادة 559 مدني على أنه " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة ، أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ، إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، أنقصت المدة الى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره " .

وتنص المادة 2/701 مدني على أنه " (2) ويعد من أعمال الإدارة الإيجار ، إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات .. " .

وتنص المادة 729 مدني على أن " الحراسة عقد يعهد الطرفان بمقتضاه الى شخص آخر بمنقول أو عقار أو مجموع من المال ، يقوم في شأنه نزاع أو يكون الحق فيه غير ثابت ، فيتكفل هذا الشخص بحفظه وبإدارته وبرده مع غلته المقبوضة الى من ثبت له الحق فيه " .

وتنص المادة 1/730 مدني على أنه " يجوز للقضاء أن يأمر بالحراسة :

"(1) يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهود إليه حراستها وبإدارة هذه الأموال ، ويجب أن يبذل في كل ذلك عناية الرجل المعتاد " .

وتنص المادة 827 مدني على أنه " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك " .

وتنص المادة 728 مدني على أنه " (1) ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة ، يكون ملزما للجميع ، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة ، فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع . (2) وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا ، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعا ، سواء كان الخلف عاما أم كان خاصا . (3) وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم " .

ويظهر القيد الخاص بمدة التأجير في الحياة العملية بصفة خاصة بالنسبة للحارس القضائي ، الذي يتعين عليه أن يقوم بالتأجير أو الاستئجار في الحدود التي رسمها له الحكم الصادر بتعيينه حارسا قضائيا ، فإذا لم يعين الحكم سلطة الحارس ، فلا يكون له سوى القيام بأعمال الإدارة (المادة 1/734 مدني) فيكون له أن يؤجر الأعيان المفروض عليها الحراسة – سواء أكانت حراسة قضائية أو حراسة سياسية – لمدة ثلاث سنوات ، فإذا تجاوز الإيجار هذه المدة فيكون بترخيص من السلطة المختصة ، أى المحكمة المختصة أو ذوي الشأن جميعا . (المادة 559 مدني)

ولكن مجال إعمال الأصل السالف ، أن تكون الأعيان المؤجرة خاضعة لأحكام القانون المدني ، مثل الأراضي الفضاء ، وبالتالي فلا يلحقها الامتداد القانوني لعقد الإيجار (المادة الأولى من القانون 49 لسنة 1977) فيتعين على صاحب حق الإدارة الالتزام بالقيد الخاص بتحديد مدة الإجارة بثلاث سنوات في الإيجارات التي عقدها . فإذا تجاوزه كان لذوي الشأن المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات لا المشار إليها في القانون المدني.

أما إذا كانت الأعيان المؤجرة خاضعة لقوانين إيجار الأماكن أى لقوانين الإسكان الخاصة ، فيلحقها الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، وتكون عقود الإيجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى المدة التي تسمح بها المادة 29 من قانون الإسكان 49 لسنة 1977 بعد تعديلها بالقانون 6 لسنة 1997 – طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام سارية – ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى ، فلا يملك أحد المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقه بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني ، الأمر الذي يترتب عليه فقدان القيد الخاص بتحديد مدة إجارة صاحب الإدارة بثلاث سنوات فائدته كنتيجة حتمية للامتداد القانوني لعقد الإيجار . (انظر الدكتور محمد المنجي – المرجع السابق – ص418 وما بعدها)

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولئن كان عقد الإيجار كغيره من العقود ، يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه وتوافر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني ، التي لا تخالف قاعدة آمرة نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام .

ولئن كان مفاد المواد 559 ، 2/826 ، 1/828 , و3 من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع ، كما ثبت للأغلبية المطلقة للشركاء التي تعد نائبة نيابة قانونية عن باقي الشركاء ، فإنه يجوز أيضا من أحد الشركاء ، إذا لم يعترض عليه أحد أو لم يعترض عليه إلا الأقلية ، فإنه يعد وكيلا عن الجميع أو وكيلا عن الأغلبية ونائبا عن الأقلية ، وفي هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذا في حق جميع الشركاء على الشيوع لمدة ثلاث سنوات ، ما لم يكن محله مكانا خاليا خاضعا لقوانين إيجار الأماكن ، التي جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة ، طالما بقيت تلك التشريعات – التي أملتها اعتبارات النظام العام – سارية ، ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى ، فلا يملك باقي الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني ، لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده الاتفاق ، ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام .

لما كان ما تقدم ، وكان الطاعنان قد أثارا أمام محكمة الموضوع دفاعا حاصله أنهما يستأجران شقتى النزاع من أحد الملاك على الشيوع دون اعتراض الباقين ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد ذهب الى أن عقدى الإيجار لا ينفذان في حق المطعون ضده وهو أحد الشركاء في الشيوع إلا لمدة ثلاث سنوات ، دون أن يخضعهما لأحكام الامتداد القانوني التي نصت عليها تشريعات إيجار الأماكن – الواجبة التطبيق – ورتب على ذلك القضاء بالريع باعتبارهما غاضبين – فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ، وقد حجبه هذا الخطأ من بحث دفاع الطاعنين بعدم اعتراض باقي الشركاء على الإيجار الصادر إليهما بما يوجب نقضه ، دون حاجة الى بحث باقي أسباب الطعن . (نقض مدني 1987/6/10 طعن رقم 5 لسنة 52ق)

الامتداد القانوني يمد العقد بشروطه الاتفاقية

الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى ، لا يعتبر مخالفا للنظام العام ، باعتبار أن الأجرة التي حددها القانون تعتبر حدا أعلى لا يجوز تجاوزه ، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه ، ونقض الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسامة فيه أخذ بشريعة العقد ، مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية .

فإذا انقضت هذه المدة ، واستمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانوني ، فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا ، لآن الامتداد القانوني يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الاستثنائي بإيجار الأماكن كالمدة والأجرة ، فيمتد العقد الى أجل غير مسمى ، بالأجرة التي يحددها القانون ، بقطع النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية . (نقض مدني جلسة 1979/3/21 مجموعة أحكام محكمة النقض 30 – 1 – 89 – 165)

تحرير المالك الجديد عقد إيجار مع المستأجر

ليس إنشاء لعلاقة ايجارية جديدة

تنص المادة 30 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " استثناء من حكم المادة 604 من القانون المدني ، تسري عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ، ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية ".

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقد إيجار الأماكن سريانه في حق المالك الجديد بذات شروطه السابقة ، تحرير المالك الجديد عقد إيجار مع المستأجر ، ليس إنشاء لعلاقة ايجارية جديدة . (الطعن رقم 388 لسنة 49ق نقض مدني جلسة 1985/5/10)

الامتداد القانوني لعقد الإيجار يسري بقوة القانون الى أن يتقرر إلغاؤه وفقاً للقانون في الحالات

التي يجوز فيها ذلك

نظم المشرع الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني ، وهى واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ، ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة ، فإنها تسري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون ما توسع في التفسير .

ولما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ابتداء بالأوامر العسكرية التي صدرت اعتبارا من سنة 1941 ، حتى القانون رقم 121 لسنة 1947 ، ثم القانون رقم 52 لسنة 1969 ، قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكن أو لغير ذلك من الأغراض – ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد – إلا لأحد الأسباب المبينة بها ، فقد ترتب على ذلك امتداد عقود إيجار الأماكن بقوة القانون واستمرارا العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدة العقد ، الى أن يتقرر إنهاؤها وفقا للقانون في الحالات التي يجوز فيها ذلك ، أو بتشريع جديد يلغى ذلك الامتداد . (نقض مدني جلسة 1974/12/8 مجموعة أحكام محكمة النقض 25 – 136 – 232)

الكفيل الذي يكفل المستأجر لا تمتد كفالته لالتزامات

المستأجر عن امتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك

لئن كان الأصل أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، فإنه طبقا للقواعد المقررة في امتداد الإيجار ، يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي ، فتكون التزامات المؤجر هى نفسها التزاماته السابقة ، وكذلك تكون التزامات المستأجر ، وتبقى التأمينات العينية والشخصية التي تكفل التزامات المستأجر في الإيجار الأصلي كافلة لهذه الالتزامات بعد أن امتد الإيجار .

إلا أنه متى كان الامتداد تطبيقا لتشريعات استثنائية ، فإن الكفيل الذي يكفل المستأجر قبل صدور هذه التشريعات ، لا تمتد كفالته لالتزامات المستأجر عن امتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك ، لأنه وقت أن كفل المستأجر كان يقصد كفالته في المدة المتفق عليها في الإيجار ، ولم يدخل في حسابه أن هذه المدة ستعقد بحكم التشريع الاستثنائي .

إذ كان ذلك ، وكان الطاعن الثالث قد كفل الطاعنين الأول والثاني في سداد الأجرة السنتين المتفق عليهما في العقد ، وقبل صدور القرار بقانون رقم 139 لسنة 1962 وهو تشريع استثنائي قضى بامتداد عقود الإيجار بحكم القانون الى نهاية سنة 1964 الزراعية ، فإن كفالته لا تمتد بامتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك .

ولما كان الحكم المطعون فيه ، قد خالف هذا النظر ، واستخلص امتداد الكفالة أخذ بامتداد العقد ، دون أن يعنى ببحث دفاع الطاعن الثالث ، من أنه لم يرتض امتداد كفالته ، وهو بحث قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في التسبيب . (نقض مدني جلسة 1975/3/17 مجموعة أحكام محكمة النقض 26 – 1 – 610 – 122)

يجوز للمستفيد أن يتنازل عن ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

النص في المادة 600 من القانون المدني على أنه " إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء ، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك " .

وما هو مقرر في التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن من امتداد عقود الإيجار بقوة القانون ، لا ينفي جواز نزول المستأجر عن ميزة الامتداد ، وفي هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين – بعد قيام العقد – يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر في ميعاد معين ، فيكون هذا التعهد ملزما ، وتنتهي العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ، ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان المؤجر دون سند . (نقض مدني 1979/3/24 مجموعة أحكام محكمة النقض 30 – 1 – 927 – 172)

لا يسري امتداد عقد الإيجار على المساكن التي تشغل بمناسبة العمل أو المخصصة للمنفعة العامة والمشغولة بمقتضى ترخيص إداري

يحدث في الواقع العملي بأن العامل قد ينتقل من مكان لأخر بسبب مقتضيات العمل وحاجات وظيفته وليس له مسكن فيخصص له عمله مسكن فينتقل هو وأسرته لهذا المسكن ففي هذه الحالة إذ توفي هذا العامل فلا يحق لأحد من أسرته امتداد عقد الإيجار إليه

وقد نصت المادة 2 من القانون رقم 49 لسنه 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " لا تسري أحكام هذا الباب (الباب الأول من القانون في إيجار الأماكن) على :

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل .

(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ أو الضرورة .... " .

ومن ثم تطبيقا لهذا النص لا يجوز امتداد عقد الإيجار لأحد الورثة .

وكذلك لا يجوز امتداد عقد الإيجار للمستفيد بالنسبة للمساكن المخصصة لمنفعة العامة والمشغولة بمقتضى ترخيص إداري .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان البين مما أورده الحكم المطعون فيه ، أنه قد كيف العلاقة بين طرفي هذه الدعوى بأنها علاقة ايجارية من علاقات القانون الخاص ، التي تخضع لأحكام عقد الإيجار في القانون المدني بصفة عامة ، ولم يعتبر ترخيصا أو عقدا إداريا ، وأشار الى أنه لا يغير من هذا النظر وصف المحرر الذي ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص ، طالا أنه لم يثبت لدى المحكمة من الأوراق التي قدمها إليها الطاعنان ، ن المسكن مثار النزاع هو من الأموال العامة التي خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة ، أو أن العقد المتعلق بذلك السكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضا من أغراضه .

لما كان ذلك ، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه مستمدا من أوراق الدعوى ولا خطأ فيه قانونا ، فإن الحكم إذ اعتبر القرار الصادر بانتهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثاني (رئيس مجلس المدينة) بالإرادة المنفردة لهذا الأخير ، إجراء مخالفا لأحكام القانون الذي يحمي المستأجر من إنهاء العقد ، الذي يستأجر بمقتضاه مسكنا بناء على رغبة المؤجر ، إلا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر ، ومن ثم لا يعتبر قرارا إداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به وفقا وإلغاء ، فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه في مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ، ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز . (نقض مدني جلسة 1973/5/8 مجموعة أحكام محكمة النقض 24 – 2 –711 – 126)

المقيمون مع المستأجر لا يعتبرون مستأجرون أصليين :

المشرع نظم القواعد العامة للعقود ومنها عقد الإيجار في القانون المدني ، وهى واجبة التطبيق في الأصل على ما يبرم في نطاقها من عقود ، ما لم يرد في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص خاص يتعارض وأحكامها ، لتعلق أحكام تلك التشريعات بالنظام العام ، فإذا خلا التشريع الاستثنائي من تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدني باعتبارها القواعد العامة الأساسية ، حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت ، وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائي .

ولئن كانت تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ، قد مكنت المستأجر والمقيمين معه من إقامة مستقرة في المسكن ، وجعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائيا بحكم القانون الى مدة غير محددة ، بحيث لا يحق للمؤجر إخراج المستأجر والمقيمين معه ، إلا لسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر ، فإن ذلك لحكمة تغياها المشرع وهى حماية شاغلي العين المؤجرة من عسف المؤجر ، ولعله مردها أن عقد إيجار المسكن ذو طابع عائلي وجماعي ، لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش فيه مع أفراد أسرته ولن يتراءى له إيواءهم .

إلا أن ذلك لا يعد تنظيما من المشرع لقوة العقد الملزمة من حيث الأشخاص ، وكان المشرع لم يعن بتنظيم هذه الحالة فيما استحدثه في المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 ، من تقرير امتداد قانوني لعقد الإيجار بشروط معينة لصالح المقيمين مع المستأجر ، إذ لا يعدو هذا النص أن يكون معالجة لأثر انقضاء العقد بالنسبة للمستأجر الأصلي بوفاته أو تخليه عن العين المؤجرة بالترك ، دون أن تتناول حالة قيام العقد واستمراره طرفا فيه ، ومن ثم يتعين بشأن تحديد القوة الملزمة للعقد من حيث الأشخاص ، وقد خلت تشريعات إيجار الأماكن من تنظيمها – على النحو المتقدم – الرجوع الى القواعد العامة الواردة في القانون المدني .

لما كان ذلك ، وكان ما تقضي به المواد 145 ، 146 ، 152 من القانون المدني من أن أثر العقد ينصرف الى العاقدين والخلف العام والى الخلف الخاص بشروط معينة ، وأنه لا يرتب التزاما في ذمة الغير ، ولكن يجوز أن يكسبه حقا ، مؤداه أن عقد الإيجار كغيره من العقود ، لا يلتزم به غير عاقديه ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه ، إلا الى طرفيه ، دون غيرهم كالمقيمين مع المستأجر ولو كانوا من غير أفراد أسرته ، طالما بقى المستأجر على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ولم يتخل عنها ، بما لازمه القول بانتفاء وجود علاقة مباشرة أو غير مباشرة بين المؤجر وبين المقيمين مع المستأجر خلال فترة مشاركتهم له في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر كما لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد ، حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره الى الأصيل ، لأن هؤلاء ليسوا طرفا في عقد الإيجار ، ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، وإنما تمتعهم بالإقامة في العين ، كانت قياما من المستأجر بواجبات أدبية ذات طابع خاص ، قابلة للتبديل والتغيير ، متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة ، لا تبرر فكرة المجاز القانوني علي أساس النيابة الضمنية .

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر في قضاء هذه المحكمة ، أن عقد الإيجار كغيره من العقود ، لا يلتزم به غير عاقديه ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا الى طرفيه دون غيرهم كالمقيمين مع المستأجر الأصلي ولو كانوا من أفراد أسرته ، طالما بقى المستأجر على قيد الحياة ، يسكن العين المؤجرة ولم يتخل عنها ، بما لازمه القول بانتفاء وجود علاقة مباشرة أو غير مباشرة ، بين المؤجر وبين المقيمين مع المستأجر خلال فترة مشاركتهم له في المسكن .

كما لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين ، أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد ، حين يقوم بإرادة النائب ، وينصرف أثره الى الأصيل ، لأن هؤلاء – طبقا للقانون – ليسوا أطرافا عقد الإيجار ، ولا تربطهم بالمؤجر أى علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، إذ تمتعهم بالإقامة في العين كانت قياما من المستأجر بواجبات أدبية ذات طابع خاص ، قابلة للتبديل والتغيير ، متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة ، لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، وذهب الى أن المطعون ضدها تعد مستأجرة أصلية مع زوجها الذي ناب عنها في التعاقد ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ، وقد حجبه هذا الخطأ عن التعرض بالبحث لواقعة الترك ، وما إذا كانت سابقة على الطلاق أو تالية لها ، باعتبار أن المشرع حدد في المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 الأشخاص الذين يقيمون من مزية الامتداد القانوني ، وقصرهم على ذوي القربى والمصاهرة ، فجعل منهم الزوجة دون المطلقة ، التي تنقطع صلتها بمطلقها ، فلا تفيد من حكم هذه المادة ، ومن ثم فإنه يكون معيبا – الى جانب تطبيق القانون – بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 484 لسنة 55ق نقض مدني جلسة 1986/3/12) وبأنه " لعقد الإيجار طابع عائلي وجماعي ، لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له إيوائهم ، وقد استهدفت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر ، وتمكينه والمقيمين معه من إقامة مستمدة في السكن إبان أزمة الإسكان ، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا ، وبحكم القانون الى غير مدة محددة ، طالا بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام ،

بحيث لا يجوز إخراج المقيمين إقامة مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم ، إلا بسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر . إلا أن ذلك لا ينفي نسبية أثر عقد الإيجار ، من حيث الأشخاص فلا يلتزم بها غير عاقديه الأصليين الذين يأتمران بقانون العقد ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد إلا بما تضمنه من التزام ، طالما بقى المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها الى مسكن آخر ، ولم ينسب إليه أنه تنازل عن حقه في الإيجار ، أو أجره من الباطن خلافا لما يفرضه عليه القانون .

ويؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم 121 لسنة 1947 ، أن المشرع – في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ، ثم في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – عنى بتعيين المستفيد من ميزة الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر . ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد ، حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره الى الأصيل ، لأن هؤلاء ليسوا – طبقا للقانون – أطرافا في عقد الإيجار ، ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، وإنما تمتعهم بالإقامة في العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص ، قابلة للتغيير والتعديل ، متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسالة عارضة ، لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابية الضمنية . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن عقد إيجار عين النزاع أبرم في 1967/9/16 بين الطاعنة وبين ابنتها ، التي كانت زوجا للطاعن آنذاك ،

وأن المؤجرة استصدرت حكما في الدعوى رقم 10977 لسنة 1970 مدني مستعجل القاهرة قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة ، لتخلفها عن سداد الأجرة من أول يناير 1968 ، ولتضمن عقد الإيجار الشرط الصريح الفاسخ ، وكان هذا الحكم قد نفذ بإخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه ، الذي كان يقيم معها في 1971/4/12 ، فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه ، ومن أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع ، طالما أنه كان مقيما بها مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية ، التي كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها ، وطالما لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها ، هو النتيجة التي تتفق والتطبيق الصحيح للقانون " (نقض مدني جلسة 1978/3/29 مجموعة أحكام محكمة النقض 29 - 1 - 900 - 179) وبأنه " مؤدى نص المادة 152 مدني أن مبدأ نسبية أثر العقد ، يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع ، بما يقتضي أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين في الحدود التي بينها القانون ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا الى عاقديه ، ولئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلي وجماعي ، لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ، ولمن يتراءى له إيواءهم الذين لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين ، أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا - طبقا للقانون - أطرافا في عقد الإيجار ،

ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، وإنما تمتعهم بالإقامة في العين المؤجرة ، كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص ، قابلة للتغيير والتبديل ، متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة ، لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية " (نقض مدني جلسة 1981/2/21 مجموعة أحكام محكمة النقض 32 – 1 – 568 – 110)

المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص المقيمين معه

مفاد نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، المقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ، أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص – الذين أوردهم النص – في استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم ، إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه نيابة عن أفراد أسرته .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان ذلك ، فإن الطاعنة ولئن كانت زوجة المستأجر الأصلي إبان التعاقد فإن وجودها معه منذ بدء الإجارة لا يجعل منها مستأجرة لها ، وكان الواقع في الدعوى أن زوج الطاعنة قد اتفق مع المطعون عليها (المؤجرة) على إنهاء العقد ، وأعقب ذلك طلاقه لها ، فإن هذا الإنهاء وقد صدر عنه بصفته الطرف الأصيل في العقد ، يسري في حق الطاعنة وليس لها من سند للبقاء في العين . (نقض مدني جلسة 1981/1/17 مجموعة أحكام محكمة النقض 32 – 1 – 222 – 45) وبأنه " النص في المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار للسكن ، بوفاة المستأجر أو تركه العين ،

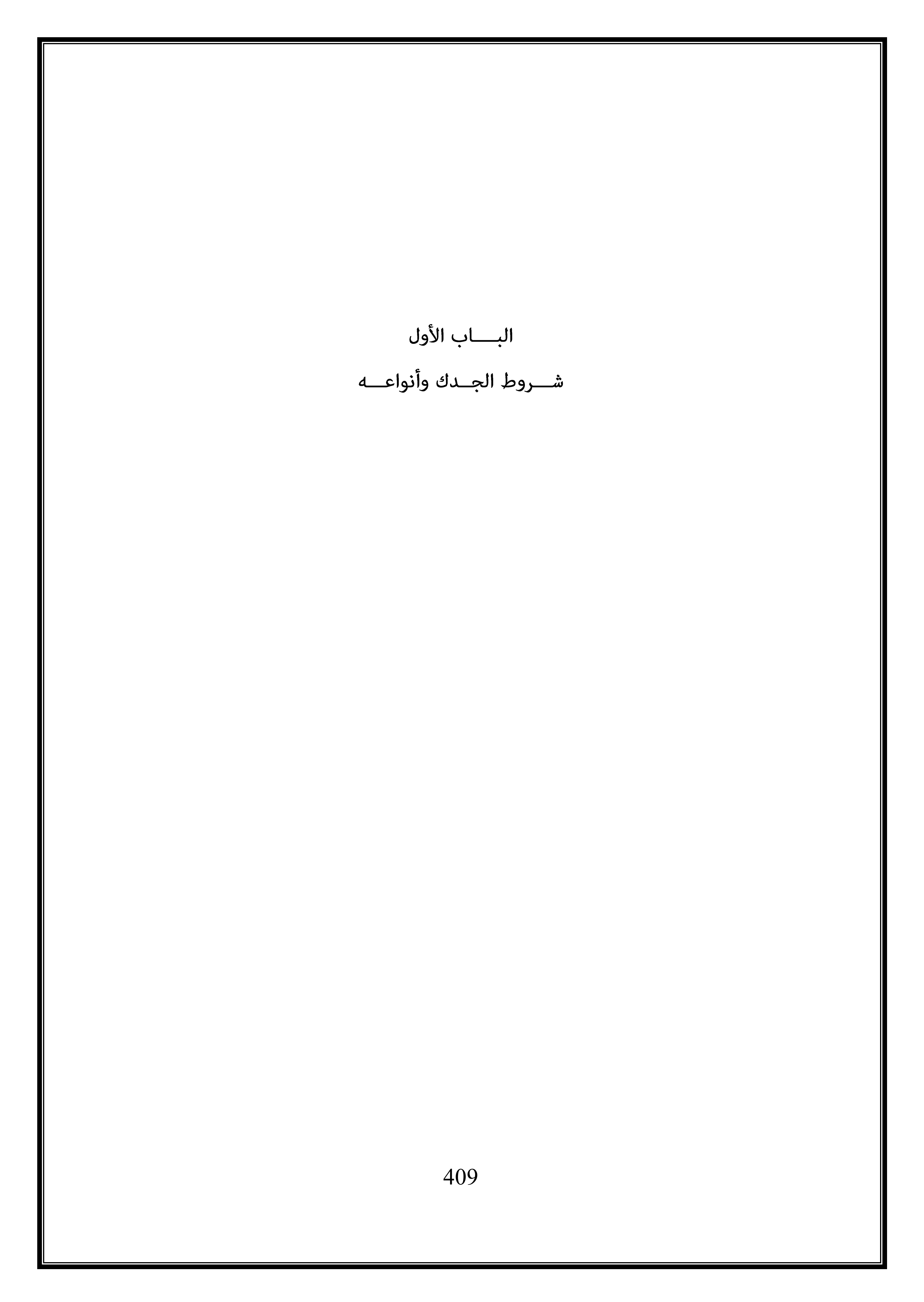
إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه ، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين ... " يدل على أن المشرع ل يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين ، ولذلك نصت على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم ، إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته " (الطعن رقم 358 لسنة 49ق نقض مدني جلسة 1984/10/5)

امتداد عقد الإيجار للمستفيد لا يعني بأنه مستأجر أصلي

لعقد إيجار المسكن طابعا عائليا ، لا يتعاقد المستأجر بمقتضاه ليقيم في المسكن بمفرده ، وإنما ليضم إليه فيه أفراد أسرته ليساكنوه فيه ، وأن التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلاقات الايجارية قد استهدفت حماية شاغلي المساكن من عسف المؤجرين ، فأضافت حمايتها على المستأجرين والمقيمين معهم فيها إقامة مستقرة ، وجعلت عقود إيجارهم ممتدة بحكم القانون لمدة غير محدودة ، ما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يحق إخراج أولئك الساكنين للمستأجرين من المساكن التي يقيمون فيها ، إلا لسبب من الأسباب التي حددها القانون على سبيل الحصر .

أنه وإن كان ذلك ، إلا أنه ليس فيه ما يغير من نسبية الآثار المترتبة على عقود الإيجار ، بحيث لا يلتزم بها غير عاقديها ، الذين يأتمرون بأحكامها ، إذ ليس في مجرد إقامة آخر مع المستأجر في المسكن ، ما ينشئ بذاته علاقة ايجارية بينهم وبين المؤجرين ، ولو كانت مساكنتهم للمستأجر معاصرة لاستئجار المسكن ، لمنافاة ذلك لأحكام القواعد القانونية المقررة في شأن نسبية آثار العقود ، مما لا يسوغ معه القول باعتبار أولئك الساكنين مستأجرين للمسكن ، تعلقا بأحكام النيابة الضمنية في غير موضعها . (نقض مدني جلسة 1980/1/19 مجموعة أحكام محكمة النقض 31 – 1 – 212 – 44)

القســـم الثـــــاني ايجار وبيع غير الأماكن السكنية في ضوء القانون رقم 6 لسنة 1997 المعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2001 وفقا لآخر التعديلات



البـــــاب الأول

شـــــروط الجــدك وأنواعـــه

الفصل الأول عناصر الجدك وخصائصه

تعريف المحل التجارى :

المراد بالجدك ـ كما عرفه فقهاء الشريعة ـ الرفوف والأعيان المركبة فى الحانوت أو الإغلاق على وجه القرار والمملوكة للمستأجر وعرفته محكمة النقض بأنه ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع الذى ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول , ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء, وقد استبدل القانون المدني الجديد بلفظ (الجدك) لفظي (مصنع أو متجر) فيما أورده بنص الفقرة الثانية من المدادة594 من استثناء على الحظر المقرر على الحق المستأجر فى التنازل عن الإيجار , وذلك حين ينشأ الأخير بالعين المؤجرة محلا تجاريا - محل تجاريا - متجرا أو مصنعا - ويضطر الى بيعه , فأجاز المشرع للمحكمة - تحت شروط معينة - بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضى بإبقاء الإيجار , وهى حاله تخالف تلك التي ترد فيما الإجارة على العين أعدها مالكها بأدوات وآلات أو مفروشات لاستئجارها فى مشروع تجارى صناعى معين , اذا يكفي لإخراج جارتها من نطاق تطبيق أحكام وقوانين إيجار الأماكن أن تكون هذه الأدوات أو الآلات أو المفروشات جدية , وتكون الإجارة قد استهدفتها بحيث يعتبر المبنى فى ذاته عنصرا ثانويا بالنسبة لها

وقد قضت محكمة النقض بأن : لم يتضمن القانون رقم 11 لسنه 1940 الخاص ببيع المحل التجاري ورهنه تعريفا للمحل التجاري ونص في الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على أن يحدد في عقد البيع ثمن مقومات المحل التجاري غير المادية والمهمات والبضائع كل منها على حدة وأفصح الشارع في المذكرة التفسيرية عن العناصر المختلفة التي تسهم في تكوين المحل التجاري

ومن ثم فهو يشمل المقومات المادية كالبضائع ومهمات المحل وهي وهى الخصيصة المادية والمقومات غير المادية وتتمثل في الاختراعات والرخص والعملاء وهي الخصيصة المعنوية , وكان عنصر الاتصال بالعملاء – وهو العنصر الجوهري – بماله من قيمة اقتصادية جوهريا لوجود المحل التجاري ويدخل في تقييمه ويرتبط فإذا تجرد بيع المحل التجاري من عناصره الجوهرية فقد الوصف القانوني للمحل التجاري ولم يعد ثمة بيع للمتجر . (الطعن رقم 284 لسنة ق – جلسة 1981/3/30 – س32 ص 971 وبأنه "أن المتجر أو المصنع الذي عبر عنه الشارع (بالجدك المعد للتجارة أو الصناعة) في المادة 367 من القانون المدني القديم وبعبارة .

Etablissement de commerce ou d‘ industry

في المادة 450 من القانون المدني المختلط المنطبقة على واقعة الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية ولا يهم أن يكون قائما على أرض موقوفة أو غير موقوفة إذا ليس ثمة ما يوجب التقيد في هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة لمعني الجدك متي كان قد وضح من عبارة النصين السالف ذكرهما أن الشارع قصد به معني أخر وان تقرير الحكم المطعون فيه أن موضوع العقد في الدعوى هو بيع مصنع في معني المادة 376 مدني (قديم) هو تقرير صحيح إذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى والذي أشار إليه الحكم في أسبابه أن واقع على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل للمشتري عن إجارة المكان المعد لاستغلالها وأنه وان كان الاسم التجاري هو من المقومات غير المادية للمصنع إلا انه ليس يلازم أن يشمله البيع فلا في لا يترتب على عدم النص عليه في العقد كعنصر من عناصر المبيع حرمان المشتري من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها .(جلسة 1952/3/6 – طعن رقم 98 لسنة 20 ق) .

سريان أحكام بيع الجدك على الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن :

.... تنص المادة (2/594) مدني على أن :

ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر , جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذ قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

وعلى ذلك إذا كان العين المؤجرة أقيم بها مصنع أو متجر رقم بيعه بعد انطباق الشروط الواردة بالنص عليه فانه يجوز للمحكمة أن تعد النزول من الإيجار أو الإيجار من الباطن نافذا في حق المؤجر بالرغم من وجود اتفاق يحظر على المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

ومن الأصول التي تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين والمستأجرين حظر تأجيل الأماكن المؤجرة والتنازل عن الإيجار وترك المكان المؤجرين والمستأجرين حظر تأجير الأماكن المؤجرة والتنازل عن الإيجار وترك المكان المؤجر إلى الغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك وتقرير الحق المؤجر في حالة إخلال المستأجر بذلك في طلب إخلال المكان المؤجر وهو ما نصت عليه المادة 31/ب من القانون رقم 1977/49 ألا أنه استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار , وحرصا من المشرع على استبقاء الرواج التجاري متمثلا في عدم توقف الاستثمار الصناعي والتجاري في حالة اضطرار صاحبه إلى التوقف عنه وذلك لتشجيع الاستمرار في هذا الضرب من الاستثمار عينا بغض النظر عن شخص مالكه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر ذاته – نصت الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني على انه "

إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق"

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولئن كان من المقرر قانونا أنه يجوز للمؤجر وفق نص المادة 23/ب من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 2/ب من القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أجره المستأجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي من المالك فلا أنه استثناء من هذا الحظر نصت المادة 2/594 من القانون المدني بأنه ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق بالمؤجر من ذلك ضرر محقق وقد استهدف المشرع الإبقاء على الرواج المالي والتجاري فأجاز بيع الجدك في هذه الحالة مما يترتب عليه انتقال حقوق البائع في إجارة العين المنشأ بها الجدك إلى المشتري الذي يحل محل المستأجر ويصبح هو بدوره مستأجرا مثله بموجب هذا البيع بما يمتنع معه على المؤجر إخراجه من العين وفقا لأحكام التشريع الاستثنائي سالف الذكر شريطة توافر الشروط التي أوردتها المادة 2/594 سالفة الذكر ومن بينها أن يكون المستأجر بائع الجدك مضطرا بحكم الضرورة إلى النزول عن متجره أو مصنعه وأن يبيعه فعلا إلى هذا الغير .(طعن رقم 1242 لسنة 48ق جلسة 1984/5/23) وبأنه "إن أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 لا يفيد صراحة أو ضمنا إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى المادة 367 مدني (قديم) المقابلة للمادة 540 مدني مختلط والتي تجيز بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه , ولأن القانون رقم 121 لسنة 1947 هو تشريع استثنائي

فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه خروجا على اتفاق المتعاقدين الصريح لاعتبارات تتصل بمصلحه عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الزواج المالي والتجاري في البلاد .(طعن رقم 98 لسنة 20 ق جلسة 1952/3/6 – نفس المعنى طعن رقم 84 لسنة 22ق جلسة 1955/4/14) وبأنه " المشرع نظم العلاقة بين مؤجر الأماكن المبنية ومستأجريها بمقتضى قوانين خاصة قيد فيها حق المستأجر فلم يجيز له أن يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن صريح من المالك ثابت بالكتابة أو ما يقوم مقامها واستثني من ذلك عدة حالات بينها بيان حصر منها حالة بيع المحل التجاري – بما يتضمنه من تنازل عن الإيجار – المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني وذلك رغبة من المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلى ذلك وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله" (طعن رقم 117 لسنة 64 ق هيئة عامة " جلسة 1996/2/27) .

وإجازة بيع مستأجر المصنع أو المتجر بالجدك استثناء (م 594 / 2مدني) لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه شريطة وجوب توافر صفة المصنع أو المتجر في المكان المؤجر :

وقد قضت محكمة النقض بأن : بيع المتجر أو المصنع . إجارته استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار شرطه . توافر الصفة التجارية في العين المبيعة . م 594 مدني . (طعن رقم 1152 لسنة 55ق – جلسة 1986/3/24) وبأنه " تأجير المحل التجاري – اختلاف عن بيعه – إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر بالجدك م 2/594 – استثناء من الأصل العام – لا محل لاعماله في حالة تأجير المحل من الباطن " (طعن رقم 2043 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/23) وبأنه "أجاز بيع مستأجر المصنع أو المتجر بالجدك . م 2/594 مدني استثناء . لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه . وجوب توافر صفة المصنع أو المتجر في المكان المؤجر " (طعن رقم 6237 لسنة 63 ق جلسة 1994/3/21)

وبأنه " ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني يدل علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع و أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر , ذلك أن هذه الرخصة إنما هي استثناء من الأصل العام المقرر وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار وكان الدافع إلى تقريره حرص المشرع على استمرار الرواج التجاري والمالي في حالة توقف صاحب المتجر أو المصنع عن نشاطه عندما يضطر إلي بيعه ويمكنه من مشتريه من الاستمرار في استغلاله , وهو استثناء لا يتوسع فيه ولا يقاس عليه " (طعن رقم 1010 لسنة 84 ق جلسة 1985/3/20)

وموافقة المؤجر على بيع المحل التجاري (البيع بالجدك) سواء كانت صريحة أو ضمنية ليست شرطا من شروط بيع الجدك :

وقد قضت محكمة النقض : إذا كان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه خلص سائغا إلي توافر شروط البيع بالجدك في التصرف الحاصل للمطعون ضده الثاني فلا يعيبه ما تزيد به في أسبابه من أن طلب الطعن – على سبيل الاحتياط الكلي – أعمال نص المادة 20 من القانون 136 لسنة 1981 ينطوي علي إقراره الضمني للبيع بالجدك إذا لمتكن هذه الأسباب لازمه لقضائه لأن موافقة المؤجر علي البيع وعلي ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة صريحة كانت أو ضمنية ليست شرطا من شروط بيع الجدك , ومن ثم يكون النعي غير منتج .(طعن رقم 192 لسنه 52 ق جلسة 1989/4/24) .

خصــائص المــحل التجـــاري :

يتميز المحل التجاري بثلاث خصائص تتمثل في أنه منقول معنوي وأنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية وأن المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن صاحبه وسوف نلقي الضوء على كل عنصر من هذه العناصر على النحو التالي :

أولا : الجدك منقول معنوي

بيع المحل التجاري بمحتوياته ومقوماته يعتبر بيع منقول وتسري في شأنه المادة 976 من التقنين المدني التي تقضي بأنه من جاز منقول بسبب صحيح وتوافر لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكا له .... وأن الحيازة في ذاتها قرينة علي وجود السبب الصحيح وحسن النية ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك دون اشتراط أن تدوم الحيازة وقتا ما , إلا أنها لا تعتبر سندا للملك إلا إذا كانت بنية التملك وهي لا تكون كذلك إلا إذا كان الجائز أصلا يجوز لنفسه لا لغيره ويحسن نية بأن يعتقد اعتقادا تاما أن من تصرف إليه مالك يتصرف فيما يملك , فإذا كان هذا الاعتقاد يشوبه أدنى شك انتفي حسن النية .

وقد قضت محكمة النقض بأن المحل التجاري وعلي ما يقضي به القانون رقم 11 لسنة 1940 يعتبر منقولا معنويا يشمل مجموعة العناصر المادية والمعنوية المخصصة لمزاولة المهنة التجارية من اتصال بالعملاء وسمعة واسم العنوان تجاري وحق في الإجارة وحقوق الملكية الأدبية والفنية مستقلة عن المفردات المكونة لها , وإذ كان الثابت من الأوراق أن المحل التجاري مثار النزاع مملوك علي الشيوع لورثة المرحوم .... وليس من بينهم الطاعنين فيكون بيع أحد الشركاء الأخريين حق استرداد الحصة المبيعة عملا بنص المادة المذكورة ولا ينال من ذلك ما تمسك به الطاعنان من أن حقيقة العلاقة بينهما وبين المطعون ضدها الأولي هي أجاره المكان خاليا لأن هذه الإجارة بفرض قيامها لا تخلع عليهما صفة المشاركة في الملكية الشائعة للمحل التجاري بوصفه منقولا معنويا بل يظلا أجنبيين عن الشركاء فيه . (الطعن رقم 976 لسنة 53 ق جلسة 1989/1/30) . وبأنه " لما كان ذلك وكان الثابت من الإقرار المؤرخ 1964/4/28 والموقع من الطاعن والمطعون ضده الثاني أن المطعون ضده الأول بعد أن تنازل له الطاعن عن نصيبه في محل النزاع ووافقه المطعون ضده الثاني على ذلك سلمهما المحل لإدارته والتزاما برده بأدواته إليه خاليا من البضاعة فإن حيازة الطاعن للمتجر لا تكون أصلية لحساب نفسه

بل هي عريضة لحساب المطعون ضده الأول , ينتفي معها حسن النية فيما يدعيه من حيازة ناشئة عن بيع المطعون ضده الثاني له كامل المحل في 1967/7/8 لعلمه بعدم ملكية هذا المتصرف له ومن ثم فان الطاعن يفتقر إلى الحيازة التي تصلح سندا لملكية ذلك المتجر " (الطعن رقم 463 لسنة 54 ق – جلسة 1990/3/5)

ثانيا : لاعتبار المحل تجاريا يجب أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية

مفاد المادة 2/594 من القانون المدني أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية , فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإن يخرج عن مجال إعمال تلك المادة , وترتيبا عل ما تقدم فإن المحل الذي يكون مستغلا في نشاط مهني أو حرفي قوامه الاعتماد – وبصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعتبر محلا تجاريا ومن ثم فلا تطبق في شأنه المادة 2/594 المشار إليها حتى لو اقتضى هذا الاستغلال شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتدادا طبيعيا لأيهما , مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا , إذ تظل تلك الأعمال التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لا عتبرت أعمالا تجارية – فرعا من المهنة أو الحرفة – تلحق بها وتأخذ حكمها , فيخضعان معا لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الرئيسي , مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها . ولئن كان المتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه على التعاقد , ولها بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن والمقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به متي كان استخلاصها سائغا مع الثابت بالأوراق .

وقد قضت محكمة النقض بأن : يشترط لإسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عملا أو آلات وأن يضارب على عمل هؤلاء العمال أو إنتاج الآلات أما إذا اقتصر الأمر علي مباشرة حرفته بمفرده , وانتفت صفه المضاربة أصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر , إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة على ثقتهم في شخصه وخبرته بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلا عن شخص مالكه . (الطعن رقم 1376 لسنة 49 ق – جلسة 1980/4/30) .

وبأنه " المهنة أو الحرفة التي تقوم أساسا على النشاط الذهني واستثمار المالكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها , والتي لا تدر عليه ربحا , وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل في تقديره ظروفه الشخصية وظروف عميلة والظروف العامة التي تحيط بممارسته لأعمال المهنة أو الحرفة لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة هتي لو اقتضت الممارسة شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتداد طبيعيا لأيهما , مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا , إذ تظل تلك الأعمال – التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية – فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها وتأخذ حكمها , فيخضعان معا لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الرئيسي , مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي يخضع له المكان الذي تجري فيه ممارسة المهنة أو الحرفة على المكان الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها . ولما كان ما تقدم فان الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة 594 مدني يكون – وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة – مقصورا على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما , إذ أن المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه " (الطعن رقم 497 ق – جلسة 1979/2/17 س 30 ع 1ص 548) وبأنه " النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي انه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ فيه مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة

بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار " يدل – وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى كان المكان المؤجر عقارا مملوكا لشخص وإنشاء فيه المستأجر محلا تجاريا , سواء كان المتجر أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع للمتجر أو المصنع , مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا – في معنى المادة 594 سالفة الذكر – أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه اشتغال بأعمال وأغراض تجارية , فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج من مجال إعمال تلك المادة , ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد – وبصفة رئيسية على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العلمية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر – على ما جري به القضاء هذه المحكمة – محلا تجاريا ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه , لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية , ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاول فيه تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني . (الطعن رقم 1553 لسنة 51 ق جلسة 1986/5/29) وبأنه "لما كان ذلك وكان مما أسس الحكم المطعون فيه قضاءه عليه أن عين النزاع كانت تستغل في مزاوله المطعون ضده الثاني عمله فيها " كمنجد " وهو بلا ريب من الأعمال الحرفية التي تعتبر فيها شخصية المستأجر ومن ثم فلا تنسحب عليه الحماية الاستثنائية المقررة بنص المادة 2/594 من القانون المدني , وهى تقريرات قانونية سليمة – وحسبما سلف بيانه – تكتفي لحمل قضائه , فإذا انتهي الحكم إلى إخلاء الطاعن والمستأجر الأصلي " المطعون ضده الثاني " فإنه يكون قد التزم صحيح القانون " (الطعن رقم 2016 لسنة 50 ق – جلسة 1988/1/11)

ثالثا : المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن ذمة صاحبه

المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن ذمة صاحبه بل هو عنصر من عناصر ذمته المالية الأمر الذي يحقق معه للدائنين الحجز على أموال المدين جميعها ضامنه للوفاء بديونه (م 234 / مدني) بما فيها المحل التجاري وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان ألا من كان له منهم حق التقدم طبقا للقانون (م 234 /2 مدني) .

عناصر المحل التجاري

المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة , وهذه المقومات هي عماد فكرته واهم عناصره , ولا يلتزم توافرها جميعا لتكوينه , بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري عل نوع التجارة التي يزاولها المحل .

وللمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد , إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر , غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متي كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لمحكمة الموضوع – علي ما جري به قضاء هذه المحكمة – سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر , غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره المتعاقدان أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها قي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد التحري عن قصد المتعاقدين وتقدير الأدلة سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق . (الطعن رقم 1 لسنة 48 ق – جلسة 1984/6/11)

وبأنه " انه وان كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها , يتوقف تحديد العناصر التي لاغني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل إلا العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى , فيترتب علي غيته انتفاء فكرة المتجر ذاتها فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين , ويعد بيعا له الاقتصار علي بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية , ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد , إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تنتفع به متي كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق " (الطعن رقم 644 لسنة 50 ق – جلسة 1981/4/18 س 32 ص 1155)

وبأنه " المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني منقول معنوي يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية كالات المصنع ولأثاث التجاري ومقومات معنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة , وبيع المتجر المحجوز عليه ينشئ للراسي عليه المزاد حقوق المشتري في البيع الاختياري ويلزمه واجباته باعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي أخر مقابل ثمن نقدي , غير أنه يتم في البيع الاختياري بتوافق إرادتين ويقع في البيع الجبري بسلطة الدولة دون توافر رضاء البائع , ومن شأنه أن ينقل ملكية المتجر للراسي عليه المزاد بمقوماته المادية والمعنوية بما في ذلك حق الإجارة منذ تاريخ رسو المزاد عليه باعتباره خلفا خاصا للمستأجر المدين " (الطعن رقم 117 لسنة 64 ق – جلسة 1996/2/27) وبأنه " المقرر في هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل , إلا أن العنصر الرئيسي والذي لاغني عن توافره لوجود المحل التجاري , والذي يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء , والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي حوله لعناصر الأخرى , وهذا التحديد متروك لمحكمة الموضوع التي لها سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر التي اشتمل عليها البيع كافية لوجود المتجر متي كان استخلاصها سائغا , ومتفقا مع الثابت بالأوراق . ولما كان الحكم المطعون فيه قد أورد في بيان العقد المؤرخ ... والمصدق عليه من مأمورية توثيق شبرا – وبما لا يخرج عما تضمنه هذا العقد المودع بحافظة الطاعنين – أن المطعون ضده الثاني باع بموجبه لمورث الطاعنين جميع محتويات المحل المعد للبيع .... نظير مبلغ .... جنيها , وخلص من ذلك إلى أن هذا العقد يتضمن بيع محتويات المحل , وليس بيعا لمتجر علي النحو الذي رسمه القانون إذ لا يتضمن بيعا للعناصر المعنوية اللازم توافرها في بيع المتجر مثل السمعة التجارية والاسم التجاري والصلة بالعملاء

وكان الطاعنون لا ينعون على الحكم بأنهم استدلوا علي البيع أشتمل علي العناصر الكافية لبيع المتجر بأي دليل غير العقد , وأن الحكم أغفل بحث دلالته , وكان ما استخلصه الحكم من ذلك سائغا , ويتفق مع الثابت بالعقد والصحيح القانون , ويغنيه عن بحث دفاع الطاعنين بقيام الضرورة الملجئة للبيع" (الطعن رقم 1518 لستة 52 ق – جلسة 1983/1/10 س34 ص262) وبأنه " المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني وعلى ما جري به قضاء محكمة النقض يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ولأخيرة هي عماد فكرته وأهم عناصره وان كان لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لاغنى عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي انتفائه انتفاء فكرة المتجر ذاتها " (الطعن رقم 5052 لسنة 61ق – جلسة 1996/11/28) وبأنه " المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته واهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها , ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ألا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو العناصر الأخرى , فيترتب علي غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها , فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين , لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن بيع ورثة المستأجر الأصلي لموجودات المحل المؤجر ألي المطعون ضده الأول في 1987/1/24

يعتبر بيع متجر في معني المادة 594 من القانون المدني دون أن يتحقق من توافر عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية رغم تمسك الطاعنات في دفعهم أمام المحكمة الاستئناف بتخلف هذا العنصر واستدلا لهن علي ذلك بحداثة تغير النشاط الذي كان يباشره مورث المطعون ضدهم من الثاني الى الأخير – المستأجر الأصلي – في العين المؤجرة إذ لم يتم هذا التغيير إلا قبل أيام قلائل – من بيع ورثته لمنقولاتها الى المطعون ضده الأول – مع أنه دفاع جوهري من شأن بحثه أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ومن ثم فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب " (الطعن رقم 1605 لسنة 51ق جلسة 1991/7/25) وبأنه " بيع المتجر أو المصنع . جوازه باعتباره منقولا معنويا يتضمن عناصر متعددة . عدم جواز سلخ المؤجر حق الإجارة عن باقي عناصر المتجر أو المصنع . حقه في حالة البيع في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين ذاتها متي سدد الثمن الذي تم به البيع أو رسا به المزاد مخصوما منه النسبة المذكورة " (الطعن رقم 2441 لسنة 68ق – جلسة 2000/2/21)

الفصل الثاني شروط التنازل عن إيجار المصنع أو المتجر

{ شروط الجدك }

- يشترط للتنازل عن إيجار المصنع أو المتجر عدة شروط وهي :

أن يكون قد أنشئ في العين المؤجرة متجرا أو مصنع .

أن يقوم لدي المستأجر ضرورة لبيع المتجر أو المصنع .

ألا يلحق المؤجر ضرر .

أن يقدم المشتري ضمانا كافيا للمؤجر للوفاء بالتزاماته .

وسوف نلقي الضوء علي كل شرط من هذه الشروط علي الترتيب التالي :

الشرط الأول : أن يكون قد أنشئ في العين المؤجرة متجرا أو مصنعا

الجدك (أي المحل التجاري أو المصنع) هو المجموعة القانونية لمقومات المتجر أو المصنع وهذه المقومات منها ما هو مادي وما هو معنوي , والأخيرة هي عماد فكرة الجدك وأهم عناصره وأن كان لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه , لذلك فلمحكمة الموضوع سلطتها التقديرية في تحديد العنصر المعنوي الذي تراه ضروريا في كل حالة علي حدة ولا يلزم أن تذكر جميع مقومات الجدك صراحة في عقد البيع طالما ثبت أن قصد المتعاقدين أنصرف إلى بيع المتجر هذه الصفة لذلك فقد جري قضاء محكمة النقض علي اشتراط ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية للنشاط الذي يزاول في العين المؤجرة والذي يراد تطبيق حكم بيع الجدك عليه لأن نص المادة 2/594 مدني استثناء اقتضاه حرص المشرع علي استيفاء الرواج التجاري في حالة إضرار صاحبه إلى التوقف عنه ..

لذلك يشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستقلا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية التي تنطبق عليها صفة المتجر أو المصنع دون سواها من الأماكن التي لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط . مؤدي ذلك أن أصحاب المهن الحرة وغير التجارية والحرفين لا ينطبق عليهم الحكم المادة 2/594 مدني ولاكن المحاكم اتجهت إلى إسباغ الصفة التجارية علي عملهم في حالة إذا لم يعمل بمفرده . بل استخدم عمالا وآلات يضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات . (د . سليمان مرقص – الإيجار – ص622 - د.حمدي عبد الرحمن – الإيجار – ص 126 – د . عبد الناصر العطار – ص580)

ولا يكفي ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية للنشاط الذي يزاول في العين المؤجرة . بل يجب أن يثبت ذلك وقت إتمام البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق علي ذلك . وقت قررت محكمة النقض أن يشترط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع المتجر أو المصنع وإذا كان الحكم المطعون فيه قد عول في اعتبار العين المؤجرة وهي محل حلاقة – من قبيل المتجر الذي يباح التنازل عنه علي أن مشتريه أستغله في وقت لاحق علي البيع في ممارسة عمل تجاري . مع أن العبرة في التعرف علي طبيعة المحل المبيع إنما يكون وقت البيع لا بعده لما كان ذلك وكان الحكم قد تحجب عن بحث ما إذا كانت المستأجرة تمارس نشاطا تجاريا في المحل عند إبرام البيع فانه يكون قد أخطاء في تطبيق القانون فضلا عن القصور في السبب .

ويشترط فوق ذلك أن تكون المحل التجاري مملوكا لمستأجر العين التي نشئ فيها , سواء كان هذا المستأجر هو الذي أنشأه . أما إذا كان مستأجر المكان شخصا ومالكه شخصا آخر فلا ينطبق حكم المادة 594 مدني .

ومن المقرر أن تكييف موضوع التعاقد بأنه منشأه تجارية أو صناعية بحقيقة الواقع لا بالوصف الذي اسبقه المتعاقدان علي اتفاقهما . وهي مسألة قانونية يخضع القاضي فيها لرقابة محكمة النقض .

سلطة محكمة الموضوع في توافر عناصر المتجر :

للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر ولمحكمة الموضوع سلطة تقدير كفايتها متي كان استخلاصها سائغا .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لئن كان المتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد , ألا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر , غير مقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متي كان استخلاصها سائغا مع الثابت بالأوراق .(نقض طعن رقم 629 لسنة 43ق – جلسة 1977/5/18)

بيع المتجر للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها . لمحكمة الموضوع سلطة تقدير كفايتها متي كان استخلاصها سائغا . (نقض طعن رقم 2116 لسنة 50ق – جلسة 1988/1/11)

- هل يلزم ذكر مقومات المتجر بصراحة في عقد البيع ؟

القانون أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن الشرط صراحة أو ضمنا , إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر متي توافرت الشروط المبينة فيه وليس من بينها الحصول علي أذن خاص من المؤجر وقت التنازل ,

هذا إلي أن بيع المحل التجاري عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه , وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقي الإرادة , فلا يتطلب المشرع اتخاذ أي أجراء معين قبل انعقاده كما لا يشترط أن تبين مشتملا ته المعنوية والمادية وقيمة كل منها علي حدة . (الطعن رقم 107 لسنة 50ق – جلسة 1981/1/3)

ولا يكفي ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية للنشاط الذي يزاول في العين المؤجرة . بل يجب أن يثبت ذلك وقت إتمام البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق علي ذلك :

وقد قضت محكمة النقض بأن : حظرت المادة 3/18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن أو التنازل عنه بغير إذن كتابي صريح من المؤجر وإلا كان للأخير طلب إخلائه , واستثناء من هذا الأصل أجازت الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني التجاوز عن الشرط المانع و أباحت للمستأجر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المتجر أو المصنع الذي إنشاءه في المكان المؤجر بشرط أن تثبت الصفة التجارية لنشاط المستأجر وقت إتمام هذا البيع , مما مفاده أنه يتعين أن يكون المكان المؤجر مستغلا في نشاط تجاري فإن انتفي عن هذا النشاط الصفة التجارية , فإنه يخرج عن مجال تطبيق المادة 2/594 سالفة البيان والعبرة في تكيف هذا التصرف أن يكون واردا علي محل تجاري , ولا يعول في ذلك علي الوصف المعطي له بالعقد إذ أن تكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض , ويتوقف عليه تطبيق النص الخاص ببيع المحل التجاري في حالة توافر شروطه أو عدم تطبيقه واعمال أثر الحظر المنصوص عليه في قانون إيجار الأماكن إذا لم يكن النشاط تجاريا .(الطعن رقم 2220 لسنة 60ق – جلسة 1996/10/23) وبأنه " أن النص في المادة 2/594 من القانون المدني علي أنه إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق من ذلك ضرر محقق – يدل علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافه متي كان الشيء المؤجر عقار انشأ فيه المستأجر متجرا أو مصنعا

بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع والعبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع , وليس بما أثبت بعقد البيع أو مما أفصح عنه في عقد الإيجار غرضا الاستعمال بمعني أن العين إذا أجرت لإقامة متجر أو مصنع فيها وقعد المستأجر عن ذلك واستعملها في غرض مخالف فليس له أن يبيعها جدكا متذرعا بما اثبت بعقد الإيجار غرضا الاستعمال , كما أنه إذا أنشأ المستأجر متجرا أو مصنعا بالعين خلافا لغرض الاستعمال المتفق عليه , فان ذلك لا يحول دون بيعها جدكا متي توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 2/594 من القانون المدني , فليس من بينها أن يتفق غرض الاستعمال الوارد بالعقد مع النشاط الذي يمارس في العين وقت بيعها جدكا , وأن كان ذلك لا يحول بين المؤجر وبين طلب الإخلاء لتغير الاستعمال المنطوي علي الإساءة إذا ما تحقق سببه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بما اتفق عليه الطرفان في عقد الإيجار غرضا للاستعمال دون الواقع الفعلي للنشاط وقت البيع , فإنه يكون قد أخطاء في تطبق القانون وقد حجبه عن بحث مدي توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 2/594 من القانون المدني فتشابه قصور بما يوجب نقضه دون حاجه لبحث باقي أسباب الطعن " .(الطعن رقم 1396 لسنة 51ق من – جلسة 1982/4/22) وبأنه " نص الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني – يدل و علي ما جري به قضاء محكمة النقض – علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع و أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافه متي كان الشيء المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجر أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع " (الطعن رقم 558 لسنة 61ق – جلسة 1993/5/16) وبأنه " إن النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا . يدل –

وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع , والمتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية وهذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها , إلا أن العنصر الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها والعبرة في توافر هذه العناصر هي بحقيقة الواقع وقت إتمام البيع دون اعتداد بطول أو قصر مدة مزاولة النشاط التجاري , ولما كان الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه قد بين شروط بيع المحل بالجدك وفق حكم المادة 2/594 من القانون المدني كما أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بأسبابه التي استقل بها اطمئنانه إلى أقوال شاهد المطعون ضدها المشترية الذي شهد بتوافر عناصر بيع محل النزاع بالجدك بما في ذلك السمعة التجارية والاتصال بالعملاء وحالة الضرورة الملجئة للبيع وفق حكم المادة 2/594 من القانون المدني لما كان ذلك وكان ما استخلصه الحكم في هذا الشأن سائغا وله اصله الثابت بالأوراق فان النعي عليه بما ورد بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا مما تستقل بتقديره محكمة الموضوع ولا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة ومن ثم يكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم 1192 لسنة 49ق – جلسة 1985/2/13) وبأنه " " إن النص في المادة 2/594 من القانون المدني على أنه " .... إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – علي أن المشرع أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار بالمخالفة للشرط المانع له من ذلك , إذا كان قد أنشأ في العقار المؤجر متجرا أو مصنعا , بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ,

والعبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع , وليس بما أثبت بعقد البيع , وأما افصح عنه في عقد الإيجار غرضا للاستعمال , بمعني أن العين إذا أجرت لإقامة متجر أو مصنع فيها وقعد المستأجر ذلك واستعملها في غرض مخالف , فليس له أن بيعها جدكا متذرعا بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال , كما أنه إذا أنشأ المستأجر متجرا أو مصنعا بالعين خلافا لغرض الاستعمال المتفق عليه , فان ذلك لا يحول دون بيعها جدكا متي توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 2/594 من القانون المدني , وليس من بينها أن يتفق غرض الاستعمال الوارد بالعقد مع النشاط الذي يمارس في العين وقت بيعها جدكا , ولا يحول ذلك بين المؤجر وطلب الإخلاء لتغير الاستعمال المنطوي علي الإساءة إذا ما تحقق سببه , وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر , واعتد بما اتفق عليه الطرفان في عقد الإيجار غرضا الاستعمال دون الواقع الفعلي للنشاط وقت البيع , فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون , وحجبة هذا الخطأ عن البحث فيما إذا كان تغير وجه الاستعمال الذي طرأ علي العين بعد تأجيرها يجيز للمطعون ضده الأول طلب إخلائها فشابة القصور , بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم 1004 لسنة 49ق – جلسة 1984/12/27)

بعض الحالات التي يسري عليها أحكام بيع الجدك :

- أولا : الصيدليــات

يعد عمل الصيدلي عملا تجاريا لأن يشتري الأدوية لبيعها وتحقيق ربح , سواء بحالتها أو بعد تحضيرها وتركيبها , وهو يقوم بعمله في محل له مقومات المحال التجارية , يضاف إلى ذلك أنه قل في الوقت الحاضر نصيب المهارة والعمل الذهني في مهنة الصيدلة , إذ أصبحت معظم العقاقير مجهزة ويشتريها الصيدلي لبيعها بثمن أكبر ليحق ربحا . (محسن شفيق ص170 – المرجع السابق – وثروت عبد الرحيم – القانون التجاري المصري – ص64)

- ثانيا : المؤسسات العلاجية الخاصة

للوقوف على ما إذا كانت المؤسسات العلاجية الخاصة كالمستشفيات ودور النقاهة يسري عليها حكم بيع الجدك من عدمه يجب أن نبحث أولا ما إذا كانت هذه المستشفيات الخاصة تهدف الى تحقيق الربح أم من المستشفيات الخيرية التي لا تهدف الى الربح فإذا كانت تخضع الى النوع الأول الذي يهدف الى الربح والمضاربة والمنافسة بين أقرانها فإنها تخضع لأحكام الجدك دون خضوع النوع الثاني له .

وقد قضت محكمة النقض بأن : يتعين لتعرف ماهية المستشفى الذي يمثله الطاعن وهل هو من قبيل المحال التجارية أم لا يعتبر كذلك ، البحث فيما إذا كان هذا المستشفى هو من المستشفيات الخاصة التي تهدف الى تحقيق الربح أم من المستشفيات الخيرية التي لا ترمى لشئ من هذا وإنما تقوم على أداء خدمات إنسانية ، ولما كان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه لا يحول دون اعتبار المستشفى خيريا أن يتقاضى أجر العلاج ويبيع الدواء ويفرض رسما لزيارة المرضى في غير المواعيد المقررة لها متى كان القائمون بأمره لا ينشدون من وراء ذلك ربحا ولكنهم يبتغون العون على فعل الخير . (الطعن رقم 8 لسنة 37ق جلسة 1972/12/30)

- ثالثا : المكتبـــات

بيع المؤلف لكتبه يعتبر عملا مدنيا ، وكذلك بيع الملحن والرسام والحفار لإنتاجه ، إلا أنه يعتبر تجاريا عمل صاحب المكتبة الذي يتفق مع المؤلف أو الملحن أو الرسام أو الحفار على بيعه كتابه أو لحنه أو لوحته أو تمثاله نظير عمولة . (محسن شفيق – المرجع السابق – ص55)

- رابعا : البنسيــونات

تعد البنسيونات عملا تجاريا إذا كانت لا تقدم لعملائها وجبات غذائية فالفيصل لخضوعها لأحكام بيع الجدك هو الوجبات الغذائية فإذا كانت تقدم لعملائها تلك الوجبات فإنها لا تخضع لأحكام بيع الجدك والعكس .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يشترط لصحة بيع الجدك موافقة المالك على هذا البيع فلا يجدي الطاعن القول بأن البطاقة الضريبية وترخيص إدارة البنسيون لا يقومان مقام شرط الحصول على موافقة المالك على البيع بالجدك طالما أن البيع بالجدك لا يشترط لصحته سبق موافقة المالك عليه على النحو السابق بيانه كما لا يجدي الطاعن أيضا التمسك بالإقرار المؤرخ 1973/6/29 المتضمن عجم تقديم المستأجر وجبات النزلاء طالما أنه لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء كما سبق القول ، كما لا يعيب الحكم عدم تحقيقه صفة المطعون ضده الأول في البيع نيابة عن باقي الورثة إذ أن التمسك بذلك من شأن باقي الورثة الذين لم ينكروا عليه هذه الصفة بما يفيد نيابة عنهم في هذا البيع . (طعن رقم 1584 لسنة 48ق جلسة 1984/6/13)

... ونخلص مما سبق الى نتيجة هامة وهى أن أنواع التجارة التي يمارسها المحل التجاري هى التي تحدد إذا كان هذا المكان يخضع لأحكام بيع الجدك من عدمه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، وكانت المقومات المعنوية هى – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – عمد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكتفي بوجود بعضها ، ويتوقف وجود العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، وكان البين من استقراء عقد الإيجار المؤرخ في 1966/5/1

والمبرم بين المالكة السابقة للعين المؤجرة والمطعون ضده أنه ورد به أن هذه العين هى (فرن أفرنجى) أجرته الشهرية سبعة جنيهات ، ولم يتضمن ما ينبئ عن أن الإجارة شملت أية مقومات مادية أو معنوية غير المبنى في ذاته ، ولا يكفي لاعتباره واردا على منشأة تجارية مجرد الإشارة فيه الى نوع استعماله ، بينما نص بالعقد المؤرخ في 1974/11/15 الصادر من المطعون ضده للطاعن عن ذات العين - بعد تجهيزها كمخبز ، على أن الأول يمتلك كامل المخبز الذي يحمل اسم شهرة هو (مخبز الأمل) وأن الإجارة اشتملت على ما بالعين من معدات وأدوات - أدرجت بكشف مرفق بالعقار ، التزم الطاعن بالمحافظة عليها وعلى السمعة التجارية للمحل وعملائه لقاء أجرة شهرية قدرها ستون جنيها ، وخلص الحكم من ذلك صحيحا الى أن العقد المؤرخ في 1966/5/1 لا يعد واردا على منشأة تجارية وإنما على مكان ما يخضع لتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ، وأورد ذلك في قوله .... ومن ثم فإن النعى على الحكم بهذا الوجه يكون في غير محله . (طعن رقم 1473 لسنة 48ق جلسة 1985/5/31) وبأنه " المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، والمقومات المعنوية هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، والمبنى المنشأة عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية ، ومن ثم فإن تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما القواعد العامة المقررة في القانون المدني " (طعن رقم 835 لسنة 43ق - جلسة 1978/4/26) وبأنه" المتجر في معني تلك المادة يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية , ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته واهم عناصره إلا أنه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه . وتحديد هذه العناصر من سلطة المحكمة الموضوع "

(طعن رقم 808 لسنة 49ق – جلسة 1984/12/20) وبأنه " وإن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , وان المقومات المعنوية هي عماد فكرته , واهم عناصره , ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ....الخ " (طعن رقم 629 لسنة 43ق – جلسة 1977/5/18) وبأنه " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة وأن هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه , بل يكتفي بوجود بعضها , ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ولتي توائم طبيعته .... الخ " (طعن رقم 1202 لسنة 50ق – جلسة 1981/2/28)

- خامسا : المؤسسات العامة

أنه ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر علي المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن من المؤجر إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية أو اجتماعية فأجازت المادة 2/594 من القانون المدني المستأجر المكان الذي إنشاء به مصنعا أو متجرا أن بيعه للغير في حالة الضرورة كما أصدر المشرع القانون رقم 76 لسنة 1969 أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن لمهجري مدن القناة وسيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة في الحصول علي مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان سنه 1967 , وأصدر القانون رقم 111 لسنة 1975 ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام والمعدل بالقانون رقم 112 لسنة 1976 ونصت المادة الثامنة منه علي أن " تلغي المؤسسات العامة التي لا تمارس نشاطا بذاتها وذلك تدريجيا خلال مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ,

ويصدر الوزير المختص التي تؤول إليها مالها من حقوق , وما عليها من التزامات ولوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو الشركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق الإيجار الأماكن التي تشغلها . كما يكون لوزير المالية الحق في بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي " . مما يدل علي أن المشرع فوض السلطة التنفيذية – ممثلة في شخصين وزير المالية – في إحلال الجهات الحكومية وشركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن دون موافقة المالك خلاف لما هو مقرر في القانون – ورائد المشرع في ذلك رعاية مصلحة الدولة الاقتصادية , يؤيد ذلك ما جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم 112 لسنة 1976 من أن " الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق في تأجير الأماكن التي كانت تشغلها المؤسسات العامة الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون في استثمار أموالهم في جمهورية مصر العربية , وشركات القطاع العام , وذلك مساهمة في دفع سياسة الانفتاح الاقتصادي ... التي تقتضي توفير الأماكن المناسبة ...... مما يتطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك ... خاصة وأن هناك أزمة شديدة في إيجار الأماكن , لما كان ذلك , وكان النص في المادة 198 من القانون المدني علي أن " الالتزامات التي تنشأ مباشرة عن القانون وحده تسري عليها النصوص القانونية التي أنشأتها " فانه يتعين الرجوع لأحكام القانون رقم 111 لسنة 1975 المعدل بالقانون رقم 122 لسنة 1976 في كل ما يتعلق بإحلال الغير محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن التي كانت تشغلها وتحديد مدي الالتزامات الناشئة عن ذلك وتعين آثارها . ولما كان النص في المادة الثامنة من هذا القانون سالفة البيان لم يحدد ميعاد لتصفية المؤسسات الملغاة , بل جاء التحديد قاصرا علي الفترة التي يتم فيها الإلغاء ومدتها ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975

ومن ثم فإنه يجوز لوزير المالية إحلال الغير في حق الإيجار مصدره القانون ذاته , ولم يستلزم هذا النص القانوني للتصرف في حق الإيجار أن يعتبر المكان المؤجر متجرا في حكم القانون , إذ جاء النص صريحا في إلغاء المؤسسات التي لا تباشر نشاطا بذاتها , كما لا يشترط في الجهة التي يؤول إليها الحق في الإجارة ممارسة الأعمال التجارية , فقد جاء النص صريحا في إجازة إحلال جهات الحكومة والهيئات العامة وشركات القطاع العام وبعض هذه الجهات بطبيعتها لا تمارس هذه الأعمال كمصالح الحكومية . لما كان ما تقدم , وكان الثابت من الأوراق أن وزير المالية أصدر القرار الوزاري رقم 17 لسنة 1977 في 1977/12/26 بإحلال الشركة المطعون ضدها – وهي من شركات القطاع العام – محل المؤسسة المصرية العامة للأدوية بأعيان النزاع , وذلك بناء علي التفويض المنصوص عليه في المادة الثامنة من القانون رقم 111 لسنة 1975 المعدل بالقانون رقم 112 لسنة 1976 , فإن التنازل للشركة المطعون ضدها يكون قد تم بأداة تشريعية اعتبارا من 1975/9/18 تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 إعمالا لنص المادة الثانية من القانون رقم 112 لسنة 1976 التي نصت علي العمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 وتطبيقا لنص المادة 187 من الدستوري الدائم التي تجيز النص بصراحة في القانون علي سريانه علي الماضي ولا يغير من ذلك صدور تنازل سابق لها من المؤسسة عن أعيان النزاع إذا هذا التصرف صدر لاحقا لتاريخ 1975/9/18 ، تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 الذي ألغي المؤسسات التي تمارس نشاط بذاتها ومنها المؤسسة مصدر التنازل , وكان المشرع قد أعطي هذا الحق لوزير المالية وحده اعتبار من 1975/9/18 ومن ثم لا يعتد بهذا التنازل وواقعته المادية لصدور ممن لا يملكه , ولا يكون له أي أثر قانوني , ويضحي قرار وزير المالية رقم 17 لسنة 1977 بإحلال الشركة المطعون ضدها قد صدر في حدود التفويض التشريعي متفقا وصحيح القانون , وإذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر , فأنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وغير منشوب بالقصور " (طعن رقم 691 لسنة 48ق – جلسة 1983/5/26)

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر علي المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن من المؤجر إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية واجتماعية فأجازت الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني لمستأجر المكان الذي أنشئ به مصنعا أو متجرا أن بيعه للغير في حالة الضرورة , كما اصدر المشرع القانون رقم 76 لسنة 1969 أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن مدني قناة السويس وسيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة في الحصول علي مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان سنة 1967 , وأصدر القانون رقم 111 لسنة 1975 ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام والمعدل بالقانون رقم 112 لسنة 1976 نصت المادة الثامنة منه علي أن " تلغي المؤسسات العامة التي لا تمارس نشاطا بذاتها وذلك تدريجيا خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون , ويصدر الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية القرارات اللازمة لتصفية أعمالها وتحديد الجهات التي تؤول إليها مالها من حقوق وما عليها من التزامات ولوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن التي تستغلها كما يكون لوزير المالية الحق في بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي " مما يدل علي أن المشرع فوض السلطة التنفيذية – ممثلة في شخص وزير المالية – في بيع هذه الأماكن بالجدك ألي الهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي متي توافرت في هذه الأماكن بعض مقومات مادية إذ لم يستلزم هذا النص – علي خلاف نص الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني – أن يكون المكان المؤجر متجرا في حكم القانون إذ جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم 112 لسنة 1976 من أن الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق في تأجير الأماكن التي كانت تشغلها المؤسسات الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون في استثمار أموالهم في جمهورية مصر العربية وشركات القطاع العام وذلك مساهمة في دفع سياسة الانفتاح الاقتصادي – التي تقضي توفير الأماكن المناسبة

مما تطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك . خاصة وأن هناك أزمة شديدة في إيجار الأماكن " . لما كان ذلك , وكان الثابت في الدعوى أن البيع تضمن ما يوجد بالعين من مقومات مادية تتمثل في تركيبات وتجهيزات ثابتة ومنقولات وأن التنازل المنسوب إلى وزارة الصناعة عن العين المؤجرة كان لاحقا لتاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 في 1975/9/18 الذي أعطي هذا الحق لوزير المالية وحده اعتبار من التاريخ المذكور فان الحكم المطعون فيه إذ جاء في نتيجته متفقا مع هذا النظر القانوني الصحيح في يبطله بعد قصوره في أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تستكمل ما قصر الحكم في بيانه دون أن تنقضه . (الطعنان رقما 2479 لسنة 54ق , لسنة 55ق جلسة 1988/12/7)

بعض الحالات التي لا يسري عليها أحكام بيع الجدك :

أولا : ورشة إصلاح السيارات

أن النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أن " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر , جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من خطر التنازل عن الإيجار اقتضاه حرص المشرع علي استبقاء الرواج التجاري في حالة اضطرار صاحبه إلى التوقف عنه , ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي يمارس فيها هذا النوع من النشاط , وإذ كان من المقرر أن الاستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه , وكان يشترط لإسباغ الصفة التجارية علي عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات فيضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات , فإذا اقتصر الأمر علي مباشرته حرفته بمفرده انتفت صفة المضاربة

ويصبح من الحرفين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجر بالمكان المؤجر إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة علي ثقتهم في شخصه وخبرته , بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلا عن شخص مالكه . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العين مثار النزاع مؤجرة أصلا بغرض استعمالها كورشة لإصلاح السيارات – وأنها كانت مستغلة فعلا في هذا النشاط – وهو النشاط حرفي بطبيعته لأنه يقوم علي استغلال المهارة الشخصية والخبرة لصاحبه , وإذ خلت الأوراق من مما يدل علي أن المستأجر الأصلي كان يستخدم في نشاطه عمالا يضارب علي عملهم أو آلات يضارب علي إنتاجها , فمن ثم تلك العين لا تعتبر متجرا مما ينطبق عليه حكم المادة 2/594 من القانون المدني , ولا يعدو التصرف الحاصل بشأنها من المطعون ضده الثاني إلى الطاعنين أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان صدر دون موافقة المؤجر , إذ انتهي الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة في القانون فانه لا يكون مشوبا بما يعيبه .(الطعن رقم 6237 لسنة 63ق – جلسة 1994/3/21)

ثانيا : محل الحلاقة

أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد – وبصفة رئيسية – علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فانه لا يعتبر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – محلا تجاريا , ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفه التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء ولا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني , وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء علي عدم خضوع واقعة التداعي للحكم المقرر بهذا النص لأن حرفة الحلاقة التي يزاولها المستأجر فيه لا تعتبر عملا ذا صفة تجارية وأن الثابت من عقد الإيجار المؤرخ 1961/12/3

ومن باقي أوراق الدعوى أنه اجر إلى المطعون ضدها الخامسة بغرض استعماله " صالون حلاقة للرجال " أنه لا يزال مستغلا في مزاولة هذا النشاط الذي قوامة الاعتماد علي استغلال المواهب الشخصية والخبرة العملية لمستغله فلا يكتسب الصفة التجارية كما لا يعتبر المكان المؤجر لغرض مزاولة هذا النشاط محلا تجاريا , لما كان ذلك , وكان لا يجدي الطاعن ادعاؤه باستخدام عمال في المحل بعد أن آل إليه واتجاره في العطور ومستلزمات التجميل طالما لم يثبت أن المستأجرة الأصلية كانت تباشر فيه نشاطا تجاريا وقت تصرفها فيه قد أعمل القانون علي وجهه الصحيح ويكون النعي علي غير أساس . (الطعن رقم 451 لسنة 54ق – جلسة 1988/2/29)

ثالثا : مخزن التاجر

أنه ولئن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها , ويتوقف تحديد العناصر الذي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل , إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني توافره لوجود المحل الذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها , فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين , ويعد بيعا له الاقتصار علي بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية . وما يسري علي أي فرع من فروعه يمارس ذات النشاط , ومن ثم لا يعتبر متجرا ولا فرعا لمتجر ذلك المكان الذي يحزن فيه التاجر بضائعه لا افتقاره لعنصر الاتصال بالعملاء , ولا يغير من صفته هذه صدور ترخيص من الجهة الإدارية باعتباره من المحال المقلقة للراحة أو خضوعه لأحكام التشريعات الاستثنائية بشأن إيجار الأماكن ,

ومن ثم فإذا تصرف المستأجر فيه منفصلا عن المتجر فان هذا التصرف لا يكون هو بيع المتجر الذي قصد إليه المشرع في المادة 594 من القانون المدني . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضي بإخلاء فانه يكون قد أصاب صحيح القانون . (الطعن رقم 453 لسنة 48ق – جلسة 1983/3/23 س34ص727)

رابعا : محل لحام الأكسجين

لما كانت العبرة في تكييف بيع الجدك هو بكونه واردا علي محل تجاري بالمعني والشروط التي أوردتها المادة 2/594 من القانون المدني علي الوصف المعطي له في العقد , وكان المقرر أن هذا التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض التي يكون لها أن تراقب مدي صحة ما استخلصته محكمة الموضوع في هذا الصدد من وجود أو عدم وجود المحل التجاري إذ يتوقف علي هذا التكيف تحديد النص القانوني الواجب التطبيق , وكان البين من الأوراق أن عقد البيع قد انصب علي محل المؤجر أصلا بغرض استغلاله في (لحام الأكسجين) وأنه كان مستغلا فعلا في هذه الحرفة وقت البيع ولا يحمل اسما ولا عنوانا تجاريا وان التصرف الصادر عنه لا يشمل سوي المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الإيجار مما مفاده أن المحل المخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي . ومن ثم لا يعد متجرا ولا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل عنه من المستأجر الأصلي إلى المطعون ضدها الثانية أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان تم بغير إذن من المالك , وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 39 لسنة 51ق – جلسة 1989/2/20)

خامسا : محل كي الملابس (المكوجي)

مفاد المادة 2/594 من القانون المدني أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية , فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال إعمال تلك المادة , ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد – وبصفة رئيسية – على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – محلا تجاريا , ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي – سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير – أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء , وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني , وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى علي سند من أن ... الثابت من الأوراق أن عين النزاع هي محل تجاري لأن الأعمال التي تؤدي فيها هي أعمال تجارية ويمارسها صاحبها مستعينا بعمال أخرين . دون أن يوضح أوجه استغلاله من الأوراق الدعوى علي ما خلص إليه في هذا الخصوص أو يواجه ما أثارته الطاعنة من دفاع جوهري مبناه أن عين النزاع تستعمل في كي الملابس ولا تعتبر بالتالي محلا تجاريا . لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد عابة القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثاني من سببي الطعن .

وحيث أن موضوع الدعوى صالح للفصل فيه , ولما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن عين النزاع كانت تستعمل في كي الملابس وهو نشاط حرفي يعتمد بصفة رئيسية علي شخص المستأجر وبالتالي لا تعتبر محلا تجاريا ويكون بيعها تحايلا لا تنسحب عليه الحماية المقررة بالمادة 2/594 من القانون المدني وإنما هو في حقيقته تنازل عنها وإذ تم هذا التنازل بغير إذن كتابي صريح من الشركة الطاعنة فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف . (الطعن رقم 438 لسنة 50ق – جلسة 1986/1/27)

سادسا : محل تفصيل الملابس (الترزي)

لما كان الثابت بعقد البيع موضوع التداعي والذي أورد الحكم المطعون فيه مؤداه واستند إليه في قضائه , أن المحل الوارد به مؤجر أصلا بغرض استغلاله في نشاط الحياكة وأنه كان مستغلا فعلا في هذه الحرفة وأنه لا يحمل اسما ولا عنوانا تجاريا وأن التصرف عنه لا يشمل سوي المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الإيجار , مما مفاده أن المحل مخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي ومن ثم فإن مستأجرة - المطعون عليه الثاني - لا يعتبر تاجرا بل حرفيا وأن المحل موضوع التصرف لا يعتبر بذلك محلا تجاريا وبالتال لا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل عنه – من المطعون عليه الثاني إلى المطعون عليه الأول – أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان . (الطعن رقم 293 لسنة 49ق جلسة 1980/4/12 س31 ص1093)

سابعا : المحل المعد للتصوير

لما كان النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ...... إذا كان الأمر خاصا بعقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر لها المستأجر هذا الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافة متي كان الشيء المؤجر عقارا مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع , مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا – في معني المادة 495 سالفة الذكر – أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بإعمال وأغراض تجارية فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال إعمال هذه المادة . ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد –

وبصفة رئيسية – علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – محلا تجاريا , ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء باشره بنفسه – أو بمعاونة الغير – أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء , ما دام ذلك كله داخلا في إطار التبعية للنشاط الذي يزاوله به , وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني . لما كان ذلك وكانت العبرة في تكيف بيع المستأجر للجدك . وهي بكونه واردا علي محل تجاري بالمعني وبالشروط التي أوردتها المادة سالفة الذكر دون التعويل علي الوصف المعطي له في العقد . وكان من المقرر أن هذا التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض التي يكون لها أن تراقب مدي صحة ما استخلصته محكمة الموضوع في هذا التكيف تطبيق قواعد بيع المحل التجاري في حالة الولي و والقواعد العامة في القانون المدني – وما يتصل به من قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين – في الحالة الثانية . لما كان ذلك وكان الثابت بعقد البيع المؤرخ 1983/5/10 سند الطاعنين أن المحل الوارد به يستغل في نشاط (استديو تصوير) وقد خلا العقد من اسم أو سمة تجارية معينة لهذا المحل أو من وجود عمال تعمل به مما مفاده أن المحل مخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي ومن ثم فإن مستأجره لا يعتبر تاجرا بل حرفيا , ولا يعتبر المحل موضوع التصرف بذلك محلا تجاريا – حتى لو تم فيه بيع آلات التصوير والأفلام وطبعها وتحميضها إذ يعتبر ذلك كله داخلا في إطار التبعية لحرفة التصوير التي تمارس بهذا المحل – وبالتالي لا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني

ولا يعدو التصرف الحاصل فيه من المستأجر الأصلي إلى الطاعنين – أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان , وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وكان ما استخلصه في هذا الشأن في حدود ما لقاضي الموضوع من سلطة تقدير الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى , وبما يكفي لحمل قضائه الذي يتفق وصحيح القانون . (الطعن رقم 1872 لسنة 64ق – جلسة 1998/6/10)

ثامنا : المدرسة الخاصة

أن المادة 2/31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن – المقابلة للمادة 3/18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 – حظرت علي المستأجر تأجير المكان من الباطن أو التنازل عنه بغير إذن كتابي صريح من المؤجر , وإلا كان المؤجر , طلب إخلاء المكان في حالة مخالفة هذا الحظر , واستثناء من هذا الأصل إجازات الفقرة الثانية من المادة 594من القانون المدني التجاوز عن الشرط المانع وأباحت للمستأجر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المتجر أو المصنع الذي أنشأه في المكان المؤجر بشرط أن تثبت الصفة التجارية لنشاط المستأجر وقت إتمام هذا البيع , مما مفاده أنه يتعين أن يكون المكان المؤجر مستغلا في نشاط تجاري , فان انتفي عن هذا النشاط الصفة التجارية , فانه يخرج عن مجال تطبيق المادة 2/594 سالفة البيان والعبرة في تكيف هذا التصرف أن يكون واردا علي محل تجاري , ولا يعول في ذلك علي الوصف المعطي له بالعقد , إذ أن التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض , ويتوقف عليه تطبيق النص الخاص بيع المحل التجاري الوارد في المادة 2/594 من القانون المدني في حالة توافر شروطه أو عدم تطبيقه وأعمال أثر الحظر المنصوص عليه في قانون إيجار الأماكن إذا لم يكن النشاط تجاريا . لما كان ذلك وكان عقد الإيجار محل النزاع قد حظر علي المطعون ضده الأول التنازل عن الإيجار

وكان الواقع المطروح في الدعوى أن المكان المؤجر هو مدرسة خاصة وكان النص في المادة الأولي من القانون رقم 16 لسنة 1969 في شأن التعليم الخاص علي أن " تعتبر مدرسة خاصة في تطبيق أحكام هذا القانون كل منشأة غير حكومية تقوم أصلا وبصفة فرعية بالتربية والتعليم أو الإعداد المهني أو بأية ناحية من نواحي التعليم العام أو الفني قبل مرحلة التعليم العالي " وفي المادة الثالثة منه علي أن " تخضع المدارس الخاصة لقوانين التعليم الفني والتأمينات الاجتماعية .... كما تخضع لرقابة وزارة التربية والتعليم بالمحافظات وتفتيشها في الحدود وبالقيود الواردة بهذا القانون والقرارات الوزارية الصادرة تنفيذ له " وفي المادة السادسة عشر من قرار وزير التربية والتعليم رقم 41 لسنة 1971 في شأن اللائحة التنفيذية للقانون سالف البيان على " ..... يشترط في صاحب المدرسة الخاصة ... أن تثبت له الشخصية الاعتبارية التي ليس من أغراضها الاتجار أو الميل للاستغلال .. " يدل علي أن المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة علي عمل المدرسين والأدوات المدرسية ويؤكد ذلك أن القانون رقم 14 لسنة 931 بشأن الضرائب علي الدخل أورد في المادة 72 منه بيانا لسعر الضريبة علي أرباح المهن الحرة وغيرها من المهن غير التجارية وأعفي منها المعاهد التعليمية , وسايره في ذلك القانون رقم 157 لسنة 1981 الذي نص في المادة 3/82 منه علي إعفاء المعاهد التعليمية التابعة أو الخاضعة لإشراف إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة والقطاع العام من الضريبة علي أرباح المهن غير التجارية , وإذ كان ذلك وكان مفاد المادتين 21 من القانون رقم 16 لسنة 1969 سالف البيان , 38 من لائحته التنفيذية أن للدولة منح إعانات مالية لأصحاب المدارس الخاصة في بعض الأحوال , وتخصيص مكافآت تشجيعية للمدارس الخاصة التي تؤدي خدمات تعليمية ممتازة كما أن المادتين 17 , 18 من القانون المذكور أوجبتا أن تكون المصاريف الدراسية المقررة ورسوم النشاط المدرسي ونظام الأقسام الداخلية ومقابل الإيواء والتغذية في حدود القواعد التي تضعها وزارة التربية والتعليم ,

وألا تعتبر اللائحة الداخلية للمدرسة نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ المختص بعد أخذ رأي مديرية التربية والتعليم مما مفاده أن الهدف الرئيسي للمدرسة الخاصة هو التربية والتعليم , ولا يخرج ما يتقاضاه صاحبها عن مقتضيات هذه الرسالة ويخضع في ذلك لرقابة الجهة الحكومية المختصة , وإذ كان البين من مدونات من أنها (مدرسة خاصة) وكان المستأنف ضده الأول – المطعون ضده الثاني – ذلك أن اللائحة الداخلية لتلك المدرسة تمنح صاحب المدرسة الحق في تقاضي نسبة من إيراد المدرسة فإن الحكم المطعون ضده الأول كان يحصل علي نسبة من إيراد المدرسة التي أنشأها ومن ثم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن .

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه , ولما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول قد تنازل عن الإيجار للمطعون ضده الثاني بموجب العقد المؤرخ 1980/3/26 مخالفا بذلك شروط العقد والمادة 2/31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – ومن ثم فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1964/12/1 وإخلاء العين وتسليمها للطاعن . (الطعن رقم 2473 لسنة 55ق – جلسة 1990/3/29)

... وعلي ذلك فإن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة على المدرسين والأدوات المدرسية ومن ثم فلا يجوز لمستأجر المدرسة الخاصة التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن بدون موافقة المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الواقع المطروح في الدعوى أن المكان المؤجر مدرسة خاصة وكان النص في المواد 54 , 55 , 56 , 58 من القانون رقم 139 لسنة 1981 في شأن قانون التعليم والمادة 19 من قرار وزير التعليم رقم 260 لسنة 1988 في شأن التعليم الخاص والجمعيات التعاونية المقابلة للمادة 20 من القرار رقم 306 لسنة 1993 بشأن التعليم الخاص وفي المادة 22 من القرار الأول سالف البيان والمقابلة للمادة 23 من القرار الثاني المذكور يدل علي أن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة , إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة علي المدرسين والأدوات المدرسية ويؤكد ذلك أن القانون رقم 14 لسنة 1939 بشأن الضرائب علي الدخل أورد في المادة 73 منه بيانا بسعر الضريبة علي أرباح المهن الحرة وغيرها من المهن غير التجارية وأعفي منها المعاهد التعليمية وسايره في ذلك القانون رقم 157لسنة1981 الذي نص في المادة 3/82 منه علي إعفاء المعاهد التعليمية التابعة أو الخاضعة لإشراف إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة والقطاع العام من الضريبة علي أرباح المهن غير التجارية وقد تضمن تعديل القانون الأخير بالقانون رقم 187 لسنة 1993 في المادة 3/7 ذات الإعفاء سالف البيان كما أن المادتين 62 , 64 من قانون التعليم سالف الذكر والمادتين 28 , 33 من القرار رقم 306 لسنة 1993 بشأن التعليم الخاص أوجبت أن تحدد المصاريف الدراسية المقررة ورسوم النشاط المدرسي وثمن الكتب واشتراك السيرة ومقابل الأغذية والإيواء بقرار من المحافظ المختص في ضوء مشروع موازنة المدرسية والقواعد التي يصدر بها قرار من وزير التعليم وألا تعتبر اللائحة الداخلية للمدارس الخاصة نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ المختص بعد أخذ رأي مديرية التربية والتعليم مما مفاده أن الهدف الرئيسي لمدارس الخاصة هو التربية والتعليم ولا يخرج ما يتقاضاه صاحبها عن مقتضيات هذه الرسالة وتخضع في ذلك لرقابة الجهة الحكومية , لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لا تستغل في نشاط تجاري علي النحو سالف بيانه , فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم 2220 لسنة 60ق – جلسة 1996/10/23) وبأنه " لما كانت نصوص القانون رقم 16 لسنة 1969 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 41 لسنة 1970 قد خلت من النص علي حق المستأجر في التنازل عن الإيجار الصادر إليه لاستغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة أو تأجيرها من الباطن دون موافقة المؤجر وكان لا يجوز القياس علي حق المقرر في كل من المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 في شأن المنشآت الطبية والمادة 2/55 من قانون المحاماة رقم 17 لسنة 1983 باعتبار أن ذلك استثناء من الأصل لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره , فإن الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظر وقضي بفسخ عقد الإيجار علي ما أورده في مدوناته من أن التصرف الحاصل من المستأجر المطعون ضده الثاني إلي الطاعن إنما هو تنازل عن الإيجار محظور عليه إلا بموافقة كتابية من المطعون ضدها الأولي المؤجرة فإنه لا يكون قد خالف القانون " (الطعن رقم 2074 لسنة 58 ق – جلسة 1994/1/5)

تاسعا : المحل المعد لشراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لخدمة النشاط الحرفي أو المهني لا يسري عليه أحكام بيع الجدك

أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا – في معني المادة 594 من القانون المدني – أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية , يعتبر فيها المحل التجاري مالا منفصلا عن شخص صاحبه بما يمكن من التصرف فيه بالبيع , فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال إعمال تلك المادة , ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغل نشاط حرفي قوامه الاعتماد على – وبصفة رئيسية – على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر – وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة – عملا تجاريا , ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه , ومصدر لرزقه , ولا يستخدم عمالا أو آلات بحيث يضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات , لا تكون له صفة التاجر ,

ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية , ومن فلا يعتبر المكان الذي يزاول فيه محلا تجاريا , حتى لو اقتضت مزاولة هذا النشاط شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم , استكملا لمطالب المهنة أو الحرفة و وخدمة للعملاء , فيما يعتبر امتداد طبيعيا لأيهما , مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا , إذ تظل تلك الأعمال – التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية – فرعا من المهنة أو الحرفة , تلحق بها وتأخذ حكمها , يخضعان معا لنظام قانوني واحد , هو الذي يحكم العمل الأصلي الرئيسي , مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها , لما كان ما تقدم , فإن الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة 594 مدني يكون – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – مقصورا علي الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية التي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما , ولما كان المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه , وكانت العبرة في تكيف بيع المستأجر للجدك هي بكونه واردا علي محل تجاري علي النحو المتقدم , دون التعويل علي الوصف المعطي له بالعقد , وكان الواقع في الدعوى أن الدكان مثار النزاع قد اعد ليباشر فيه المستأجرة – الطاعن الثاني – حرفة تجارية , متخذا من العمل اليدوي أساس لنشاطه ومستعينا في ممارسته بمهارته الشخصية وخبرته العملية , ولم يثبت استخدامه عمالا – بالعين – ليضارب علي عملهم , وآلات يضارب علي إنتاجها استقلالا عن شخصه – فغن الحكم المطعون فيه إذ انتهي إلى عدم اعتبار العين التي يباشر فيها الطاعن الثاني هذه الحرفة محلا تجاريا – في حكم المادة 2/594 من القانون المدني قد أعمل صحيح القانون , ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيقه في غير محله . (الطعن رقم 242 لسنة 55ق جلسة 1986/2/16)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا في معني المادة 2/594 من القانون المدني أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية , فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال أعمال تلك المادة , وترتيبا علي ما تقدم فإن المحل الذي يكون مستغلا في نشاط مهني أو حرفي قوامه الاعتماد ـ وبصفة رئيسية ـ على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعتبر ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ محلا تجاريا ومن ثم فلا تطبق في شأنه المادة 594/ 2 المشار إليها حتى لو اقتضى هذا الاستغلال شراء البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتداد طبيعيا لأيهما , مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا , إذ تظل تلك الأعمال – التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية – فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها وتأخذ حكمها , فيخضعان معا لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الأصلي الرئيسي , مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي يخضع له المكان الذي تجري فيه ممارسة المهنة أو الحرفة علي المكان الذي تجري فيه تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها . ولئن كان المتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع السلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع ما تقتنع به متي كان استخلاصها سائغا مع الثابت بالأوراق , لما كان ذلك وكان مما أسس الحكم المطعون فيه قضاءه عليه أن عين النزاع كانت تستغل في مزاولة المطعون ضده الثاني عمله فيها " كمنجد " وهو بلا ريب من الأعمال الحرفية التي تعتبر فيها شخصية المستأجر

ومن ثم فلا تنسحب عليه الحماية الاستثنائية المقررة بنص المادة 2/594 من القانون المدني , وهي تقريرات قانونية سليمة وحسبما سلف بيانه – تكتفي لحمل قضائه , فإذا انتهي الحكم إلي إخلاء الطاعن والمستأجر الأصلي – المطعون ضده الثاني – فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس . (الطعن رقم 2016 لسنة 50 ق – جلسة 1988/1/11)

عاشرا : الحرفي الذي يقوم بالأعمال اليدوية الذي تعتمد علي إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر محلا تجارا

يجب لاعتبار المحل تجاريا في معني المادة 594 من القانون المدني أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فلا يجوز بيع هذا المحل بالجدك ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد بصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر محلا تجاريا , ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي – سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير – أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى إن وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي ما أورده بمدوناته من أن " الثابت من أقوال من استشهد بهما المستأنف عليه الثاني (الطاعن) والتي تطمئن المحكمة إليها أن المستأنف عليه الأول (المطعون ضده الثاني) كان يمارس عمله كحرفي بمفرده عين التداعي وبغير آلات تنتج من ثم لا يكون قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر وبالتالي لا يسري حكم المادة 594 مدني علي البيع الصادر منه إلي .....

ولا ينفذ تبعا لذلك التنازل عن الإيجار الصادر منه لها في حق المستأنف (المطعون ضده الأول) ويسري هذا الأمر أيضا علي البيع الصادر من ..... إلي المستأنف عليه الثاني (الطاعن) إذ الثابت أنها كانت تمارس عملها كحرفة بمفردها وبغير آلات " وهي أسباب سائغة لها اصلها الثابت بالأوراق وتنطبق علي واقع الدعوى فإن نعي الطاعن علي الحكم بالقصور وفساد الاستدلال لا يعدو أن يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها وهو غير جائز إثارته أمام هذه المحكمة ويكون النعي علي غير أساس . (الطعن رقم 1945 لسنة 51 ق – جلسة 1989/2/23)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه لما كان النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ..... إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار " يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار – علي خلافه متي كان المكان المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع للمتجر أو المصنع , مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا – في معني المادة 594 سالفة الذكر – أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية , فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج من مجال إعمال تلك المادة ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد – وبصفة رئيسية – علي استغلال المواهب الشخصية , والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – محلا تجاريا , ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه – لا تكون له صفة التاجر

ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية , ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني . لما كان , ذلك وكانت هذه الدعامة وحدها كافية لحمل قضاء الحكم المطعون فيه , فإن استطراده إلي بحث حالة الضرورة الملجئة للبيع ومباشرة ذات النشاط , يكون زائدا عن حاجة الحكم , ويكون النعي عليه – أيا كان وجه الرأي فيه – غير منتج وبالتالي غير مقبول . (الطعن رقم 1153 لسنة 51 ق – جلسة 1986/5/29) . وبأنه " النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار " يدل وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافه متي كان الشيء المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا في معني المادة 594 سالفة الذكر أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجاريا فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فانه يخرج عن مجال إعمال تلك المادة . ومؤدي هذا أنه " إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد وبصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة محلا تجاريا ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء , وبالتالي فلا ينطبق في شأن حكم المادة 2/594 من القانون المدني " . (الطعن رقم 293 لسنة 49ق – جلسة 1980/4/12)

... كما أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر ولا يقدح إضافة مشتري المحل التجاري أو الصناعي نشاط آخر بالإضافة إلي النشاط الذي كان يمارسه البائع .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني – وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة – هي رغبة الشارع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله , وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجري في قضائه برفض الدعوى علي أن البين من عقد بيع الجدك المؤرخ 1973/7/4 أن المستأجر الأصلي تنازل للمطعون ضده الثاني عن كافة العناصر والمقومات المادية والمعنوية للمتجر وكان الثابت من مدونات ذات الحكم وكذلك الحكم الابتدائي أن نشاط المطعون ضده الثاني هو السياحة بما يستحيل معه توافر العنصر المعنوي في بيع المتجر , فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه . (الطعن رقم 71 لسنة 47 ق – جلسة 1982/1/27) . وبأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج في البلاد لتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه , وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله , ومفاد استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء و وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر , كما أنه من المقرر أنه عبء إثبات التنازل صريحا كان أو ضمنا يقع علي عاتق مدعية ,

وأن تقدير الأدلة علي قيام أحد طرفي العقد هو من مطلق سلطان محكمة الموضوع و وحسب تلك المحكمة أن تقيم قضاها علي أسباب سائغة تكفي لحمله دون أن تكون ملزمة بتتبع حجج الخصوم ومستنداتهم والرد عليها استقلالا , مادام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الحجج والمستندات . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد غير النشاط الذي كان يزاوله البائع من تجارة الدقيق والخبز إلي تجارة الخردوات , وقد خلص الحكم من ذلك إلي عدم توافر شروط بيع المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني , واعتبر الواقعة مجرد تنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك بالمخالفة لأحكام المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 , وانتهي في حدود سلطته الموضوعية في تقدير الدليل إلي انتفاء قيام التنازل الضمني لخلو الأوراق من دليل عليه وكانت المستندات التي يشير إليها الطاعن ومن بينها إنذار العرض المؤرخ 1973/1/8 ومحضر الإيداع المؤرخ 1973/10/9 لا تنفيذ في ذاتها أن نية المؤجر قد اتجهت إلي العدول عن الشرط المانع من التنازل عن الإيجار , ذلك أن المقرر أن علم المؤجر بواقعة التنازل وسكوته لا يغني عن الإذن الخاص ولا يعد نزولا عن حقه في طلب الإخلاء . لما كان ما تقدم فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق , ومن عدم توافر شروط بيع المتجر وعدم قيام الرضاء الضمني بالتنازل يكون قد جاء متفقا وصحيح القانون . (الطعن رقم 584 لسنة 54 ق – جلسة 1984/12/12) . وبأنه " المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني منقول معنوي يشمل مقومات معنوية منها حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية ومقومات مادية أهمها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجاري والسلع كما يشمل الحقوق والالتزامات إذا اتفق علي ذلك , ويتحتم حتى يقوم بيع المتجر أن يتضمن حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية دون باقي المقومات المعنوية .

مما مؤداه أنه يجب أن يمارس المشتري ذات النشاط الذي كان يمارسه البائع حتى يتحقق القصد من اشتراط تضمن البيع لحق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وإذا خلا عقد البيع من بيان العناصر التي يتضمنها تولت المحكمة تحديدها مراعية في ذلك ما يلزم للانتفاع بالمحل , شريطة أن تشمل تلك العناصر حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية " (الطعن رقم 391 لسنة 45 ق – جلسة 1980/1/9 س 31 ص 109) وبأنه " تمسك الطاعن بمزاولته ذات النشاط بعد شرائه عين النزاع بالجدك , وأنه ظل يمارسه لفترة من الزمن قبل تغيره هذا النشاط , هو دفاع يخالطه واقع , وقد خلت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن به أمام محكمة الموضوع , فلا يجوز له إبداؤه لأول مرة أمام هذه المحكمة , ومن ثم فإن النعي يكون غير مقبول " (الطعن رقم 913 لسنة 52ق – جلسة 1988/5/5) وبأنه " ولئن كان من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , وان المقومات المعنوية , وأن المقومات المعنوية وأخصها الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هي عماد فكرته وأهم عناصره , وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي وأخصها بالاتصال بالعملاء في بيع الجدك وجوب أن يكون الشراء يقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر إلا أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن إضافة مشتري الجدك نشاط آخر مع الاحتفاظ بذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر لا ينال من توافر شروط بيع الجدك , ولما كان الثابت بالأوراق أن مشتري الجدك – المطعون ضده الثاني – قد احتفظ بذات نشاط المحل التجاري قبل شرائه وأضاف إليه نشاطا آخر فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد الحكم الابتدائي الذي انتهي إلي توافر شروط المادة 2/594 من القانون المدني فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم 52 ق – جلسة 1989/4/24)

وبأنه " إن النص في المادة 2/594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر , جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن المتجر يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة وأن هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل والتي توائم طبيعته , فإذا ما انعقدت للمتجر الشروط سالفة البيان , واقتضت الضرورة بيعه , فقد أباح القانون للمستأجر – وعلي ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا , وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أنتهي في قضائه إلي عدم توافر شروط بيع الجدك في المحل موضوع النزاع , واستند في ذلك إلي أن " الثابت من عقد بيع المحل المقدم من المستأنف عليه – الطاعن – ومن بطاقته الضريبة أن المحل لا يستعمل حاليا في نفس الغرض الذي كان يستعمل فيه وهو بيع الفاكهة فقط , بل أضيفت إليها أصناف أخرى – لا تتعلق بها – بل أن الاسم التجاري تغير ولم تنتقل الرخصة باسم المشتري وقد ذكر شاهد المستأنفين أمام محكمة أول درجة ... أن المنقولات التي كانت بالمحل مملوكة لهما – للمطعون ضدها – وأن المحل يدار حاليا كبوتيك لا لبيع الفاكهة , ولكل ذلك شروط المادة 594 غير متوافرة " وكان الحكم المطعون فيه قد أخطأ في فهم الشروط اللازمة لصحة بيع المتجر علي مقتضى المادة 2/594 سالفة البيان , هذا إلي أنه إذا تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري , هذا إلي أنه إذ تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل

فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري , هذا إلي أنه من المقرر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - إن إضافة مشتري المتجر لنشاط آخر إلي النشاط الذي كان يزاوله بائع الجدك لا ينال من توافر شروط بيع الجدك المنصوص عليها في المادة 594 / 2 , لما كان ذلك , فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب مما يوجب نقضه " (الطعن رقم 1202 لسنة 50 ق – جلسة 1981/2/28 – س 32 ص 700) .

وكما سبق القول بأن العبرة في ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية هي بوقت تمام البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق علي ذلك . وعلي ذلك فإذا أفرغ البائع منشأته التجارية من مضمونها كمتجر قبل البيع فلا تعد محلا تجاريا لانتفاء مقومات المحل التجاري وعناصره .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خالصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل علي أن ما أباحه المشرع للمستأجر بمقتضى هذا النص هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإجارة للغير , ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط , كما أنه يشترط لإسباغ تلك الصفة علي عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات فيضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات أما إذا اقتصر لأمر علي مباشرة حرفته بمفرده فقد انتفت صفة المضاربة ولا يعتبر أنه أنشأ متجرا بالمكان المؤجر , والعبرة في توافر الصفة التجارية للنشاط هي بوقت إتمام البيع وليس قبل ذلك أو بعده . ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني يشتمل علي جميع عناصره من ثابت ومنقول

ومن مقومات مادية ومعنوية والمقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره , ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه , بل يكفي وجود بعضها , ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل , إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها فلا يتصور وجود متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين , والمناط في توافر العنصر المعنوي والخاص بالاتصال بالعملاء هو وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر , كما أن الحكمة من استثناء المقرر بتلك المادة هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله في ذات النشاط بحيث إذا ما أفزع البائع منشأته من مضمونها كمتجر قبل البيع , فإنه يكون قد أنحسر عنها هذا الوصف الذي من اجله شرع النص المذكور , وأنه لئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي سبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تمنع به منها متي كان استخلاصها سائغا ومتفقا مع الثابت بالأوراق . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في قضائه إلي أن " الجراج " محل التصرف الصادر من المطعون ضده الثاني " المستأجر " إلي الطاعن لا تتوافر فيه مقومات المتجر بالمعني المقصود به المادة 2/594 سالفة البيان مستندا في ذلك علي ما أورده بمدوناته من أن (البادي) للمحكمة من إطلاعها علي عقد بيع الجراج مثار النزاع أن الطرفين

قد نصا صراحة في البند السادس منه علي " قيام البائع بإخلائه من السيارات وأقر المشتري باستلامه خاليا وأصبح من حقه استغلال والانتفاع به من يوم البيع بالطريقة التي يراها " كما نص في البند الثامن من العقد علي أن البائع قام قبل يوم بإخلاء طرف جميع عمال وموظفي الجراج بل وسدد لهم مرتباتهم وكافة مكافآتهم عن فترة خدمتهم السابقة وتعهد للمشتري بتسليمه المخالصات الموقع عليها منهم وبذلك يكون البائع حسب إقراره بالعقد قد قطع صلته بعملائه دائمين كانوا أم عابرين وأنهي علاقته بعماله وغدا الجراج مكان لا يحمل من مقوماته المعنوية إلا اسمه فقط وأصبح عنصر المكان بشكل أهم عنصر في التصرف بعد أن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية .. فيكون حقيقة التصرف الصادر من المستأجر الأصلي " المستأنف ضده الثاني " إلي المستأنف الأول لا يعدو كونه تنازلا عاديا عن الإجارة وليس بيعا لمحل تجاري يخضع لحكم المادة 2/594 من القانون المدني " وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت بالأوراق ومؤديا إلي النتيجة التي رتب عليها قضاءه بإخلاء العين محل النزاع فإن النعي عليه في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من أدلة الدعوى وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض . (الطعن رقم 1098 لسنة 53 ق – جلسة 1989/12/27)

وبيع المتجر أو المصنع يقتضي أن يكون مملوكا لمستأجر العين التي أنشئ فيها . فلا يسري في شأنه الاستثناء المقرر بالمادة 594 من التقنين المدني متي كانت عناصر المتجر مملوكة كلها أو بعضها للمؤجر ويكون تصرف المستأجر فيه بالبيع بما ينطوي عليه من تنازل عن الإيجار خاضعة للقواعد المقررة في قانون إيجار الأماكن .

وقد قضت محكمة النقض بأن : كان القانون المدني قد أباح في المادة 2/594 منه للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيرة بالرغم من وجود الشرط المانع و بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا في حالة بيع المصنع أو المتجر إذا توافرت شروط معينة , فلازم ذلك أن يكون المستأجر البائع هو ملك المتجر أو المصنع باعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي , ولما كان المتجر في معني المادة المذكورة يشمل المقومات المعنوية المتمثلة في حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية , كما يشمل العناصر المادية ومنها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجارية , ولئن كانت المقومات المعنوي هي عماد فكرة المتجر إلا أن ذلك لا يعني إهدار العناصر المادية , إذا لا يقوم المتجر إلا بتوافر بعض العناصر المعنوية التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري , وإذ كان عنصر الاتصال بالعملاء هو محرر العناصر المعنوية وأهمها بحيث يترتب علي غيبة انتفاء فكرة المتجر ذاتها , فإن عنصر المهمات المتمثل في آلات المصنع أو في الأثاث التجاري الذي أنشئ بالمكان المؤجر لتهيئته لمباشرة العمال التجارية به هو ركيزة العناصر المادية بحيث يستعصي قيام المتجر مع تخلف هذا العنصر إذ بانتفائه يضحي المكان المؤجر خاليا , كما أن عدم ملكية المستأجر له مع تواجده يجعل بيعه للمحل واردا علي غير متجر في مفهوم المادة 2/594 مدني . لما كان ما تقدم وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه هو الذي أنشأ الأثاث التجاري بالمحل المؤجر بمنقولات المطعون ضده كما أثبت بالعقد المحرر بينهما , وكان مؤدي ذلك أن المستأجر لا يملك ذلك الأثاث وهو ركيزة العناصر المادية الذي يتعين توافره إلي جانب بعض العناصر المعنوية لقيام فكرة المتجر , بما يعني انحسار صفة المتجر عن محل التداعي وخروج التصرف فيه بالبيع عن نطاق تطبيق المادة 2/594 من القانون المدني , وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن الرد في الدعوى , وأنتهي إلي رفض الدعوى الإخلاء , استناد إلي توافر شروط بيع المحل التجاري ,

فإنه يكون إلي جانب خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 1421 لسنة 49 ق- جلسة 1985/11/27 س 36 ص 1049) وبأنه " البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإيجار المبرم بين المطعون عليها – المؤجر والمستأجر الأصلي – لم يقتصر علي العين المؤجرة وحدها وإنما تناول ما بها من جدك باعتبارها ورشة لأعمال الصباغة فإن تصرف ثانيهما بالبيع للطاعن بعد إضافته إليها بعض التركيبات وتوسعه في أوجه نشاطها لا يخضع لحكم المادة 594 المتقدم بيانها تبعا لعدم تملكه كافة عناصرها ويكون في حقيقته تنازلا عن الإيجار صدر دون موافقة المؤجر " (الطعن رقم 1272 لسنة 48ق – جلسة 1979/6/27 س 30 ع2 ص 785)

ويجب موافقة المؤجر علي استغلال العين المؤجرة في النشاط التجاري أو الصناعي إعمالا لنص المادة 594 مدني :

إنه ولئن كان المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , وان المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره التي لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها حسبما تتطلبه نوع التجارة التي تزاول فيه , وكان العنصر المعنوي الرئيسي الذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى . وكان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد , وكان لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص سائغا من الثابت بالأوراق ,

وكانت المادة 594 من القانون المدنى قد أجازت للمستأجر – إهدار للشرط الإتفاقى المانع له من المانع له من التنازل عن الإيجار – أن يتنازل عنه إذا كانت العين المؤجرة منشأ بها مصنع أو متجر وتوافرت الشروط الأخرى الواردة بالنص ـ إلا أن ذلك مشروط حتماً بأن يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحاً به فى العقد أو فى القليل مسكوتا عنه ، بأن يتراضى المتعاقدان على استعمال العين فى أغراض الصناعة أو التجارة أو لا يحظر المؤجر على المستأجر استعمالها كذلك , أما حيث يحددان في عقد الإيجار من التأجير علي نحو آخر مغاير ويحظر المؤجر استعمال العين في هذين الغرضين , فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذه من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر , يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد مسعاه عليه , فلا يحق تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارنة مخالفة أخري هي التنازل عن الإيجار علي خلاف شروط العقد إذ في ذلك إهدار للإدارة المشتركة للمتعاقدين – وهى قانونها النافذ في حقهما مادام في نطاق المشروعية – وخروج بالاستثناء لمقرر بنص المادة 594 سالفة الذكر عن مجاله المحدود بغير سند من أحكام القانون أو قواعد تفسير النصوص التشريعية . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب في قضائه إلي أن العين محل النزاع لا تعتبر متجرا ينطبق عليه نص تلك المادة وأن التصرف الوارد عليها لا يعدو مجرد تنازل عن إجارتها دون إذن كتابي من المؤجر مستندا في ذلك إلي ما قرره عن أن " الثابت من مطالعة عقد الإيجار المؤرخ 1971/7/10 انه تضمن استئجار المستأنف عليه الثاني – المطعون ضده الثاني – من المستأنف عليه الأول – المطعون ضده الأول – ما هو شونه بقصد استعمالها (مخزن خشب ومخلفات سفن) مما بين منه بجلاء انصراف نية العاقدين وليس محلا لمزاولة أي نشاط تجاري أو صناعي .. الأمر الذي لا يمكن معه اعتبار عين النزاع متجرا بالمعني الذي عناه الشارع في المادة 2/594 سالفة الذكر لافتقادها إلي العناصر المادية و المعنوية لاعتبارها كذلك ويكون البيع الصادر عن تلك العين من المستأنف عليه الثاني إلي المستأنف – الطاعن – غير نافذ في حق المؤجر – المطعون ضده الأول –

والذي يعد مجرد تنازل عن العين المؤجرة دون إذن كتابي من هذا الأخير وتركا من المستأنف للعين المؤجرة .. دون أن ينال من ذلك ما قدمه المستأنف من مستندات قام هو باستخراجها باسمه دون المستأجر الأصلي عن عين النزاع بعد تنازل هذا الأخير له عنها ولا يحاج بها المؤجر كما أنها لا تغير الغرض الذي قصده العاقدان في الإيجار لاستغلال تلك العين " مما مفاده أن الحكم في حدود سلطته التقديرية في تفسير المحررات قد استخلص من عقد إيجار العين محل النزاع أنه لم يصرح فيه للمطعون ضده الثاني المستأجر لها بمزاولة أي نشاط تجاري أو صناعي فيها وأن الإيجار وقد انصرف لتكون العين المؤجرة مجرد مكان لتخزين الأخشاب ومخالفات السفن دون الاتجار في ذلك مما ينفي عن العين اعتبارها متجرا لافتقارها إلي العناصر المادية والمعنوية اللازمة للمتجر , وكان ذلك من الحكم يتفق وصحيح القانون وقائما علي أسباب سائغة من شأنها أن تؤدي إلي النتيجة التي انتهي إليها ويكفي لحمله , فغن النعي عليه بسببي الطعن يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 818 لسنة 53ق – جلسة 1989/7/9)

وقد قضت محكمة النقض بأن : إطلاق القول باعتبار المخزن الذي يستأجره التاجر جزءا لا يتجزأ من محله التجاري الذي يستأجره من مؤجر آخر ويقع في مكان مغاير لمجرد استعماله لذلك المخزن في خدمة المحل وحقه تبعا لذلك في التنازل عن إيجار المخزن رغم حظر هذا التنازل بحكم العقد , أمر لا يتفق وحكم المادة 594 من القانون المدني التي استند إليها الحكم المطعون فيه قضائه , ذلك أنه وإن كانت هذه المادة قد أجازت للمستأجر إهدار للشرط الاتفاقى المانع له من التنازل عن الإيجار أن ذلك مشروط حتما بأن يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحا به في العقد أو في القليل مسكوتا عنه بأن يتراضى المتعاقدان علي استعمال العين في أغراض الصناعة أو التجارة أو لا يحظر المؤجر علي المستأجر استعمالها لذلك , أما حيث يحددان في عقد الإيجار الغرض من التأجير علي نحو آخر مغاير أو يحظر المؤجر علي المستأجر استعمال العين في هذين الغرضين فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذ من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه

مما يوجب رد مسعاه عليه فلا يحق له تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارفة مخالفة أخري هي التنازل عن الإيجار علي خلاف شروط العقد , إذ في ذلك إهدار للإرادة المشتركة للمتعاقدين وهي قانونهما النافذ في حقهما ما دام في نطاق المشروعية وخروج بالاستثناء المقرر بنص المادة 594 آنفة الذكر عن مجاله المحدد بغير سند من أحكام القانون أو القواعد تفسير النصوص التشريعية , لما كان ما تقدم كان سريان هذا القيد علي ما يتخذه المستأجر من مصنع أو متجر في العين المؤجرة علي خلاف أحكام العقد يستوجب سريان من باب أولي مع ما يلحق بأيهما من أماكن أخري لخدمته , إذ في القول بغير هذا ما يجيز لمستأجر المصنع أو المتجر أن يلحق بأيهما ما قد يكون مستأجرا له من أماكن أخري علي خلاف نصوص عقودها توصلا لبيعها والتنازل عن إيجارها تبعا للمصنع أو المتجر الأمر الذي يضفي علي التاجر من الحقوق ما لم يأذن به القانون ويخل بالتوازن الواجب بين أطراف العقود , لما كان ما سلف , وكان الحكم المطعون فيه اتخذ من مجرد القول بإلحاق المطعون عليه للعي مثار النزاع بمحله التجاري سندا للقول بأحقيته في التنازل عن عقد إيجارها بغير إذن من الطاعن وعلي خلاف نص عقد الإيجار دون أن يراعي الحكم في ذلك ما سلف من قيود علي حكم المادة 594 من القانون المدني , فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب الخطأ في تطبيق القانون . (الطعن رقم 885 لسنة 47ق – جلسة 1980/6/21 – س31 ص1796)

الشرط الثاني : أن يقوم لدي المستأجر ضرورة لبيع المتجر أو المصنع

يجب أن يبين العقد الذي حصل فيه التنازل عن الإيجار الضرورة الملحة التي اضطرت المستأجر لبيع المتجر أو المصنع ولما كانت المادة 2/594 لم تضع ضابطا يستهدي به في تحديد هذه الضرورة بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابستها دون معقب عليها من محكمة النقض ما دامت أقامت قضائها علي أسباب سائغة قيام الضرورة الملحة للبيع لا يعني قيام ظروف قهرية لا سبيل إلي التخلص منها

فالضرورة التي تقتضي بيع المحل التجاري وتبرر بقاء الإجارة لصالح المشتري هي تلك التي تضع حدا لنوع النشاط الذي كان يزاوله المستأجر في العين المؤجرة ولا يشترط فيها أن ترقي إلي حد القوة القاهرة التي لا سبيل إلي دفعها دون اعتداد بما إذا كانت الظروف التي أدت إلي هذه الحالة خارجة عن إرادة المستأجر أو بسبب من طالما توافرت الأسباب الاضطرارية . كما أن الضرورة الملحة للبيع تقتضي ألا يعود البائع إلي ممارسة ذات النشاط الذي كان يمارس قبل البيع إذ يعتبر هذا التصرف تنازلا عن الإيجار وليس بيعا للمتجر .(د / سليمان مرقص – المرجع السابق – ص624 – ومحمد عمران – المرجع السابق – د / حمدي عبد الرحمن – المرجع السابق ص127 د / عبد الناص العطار – المرجع السابق – ص581)

وقد قضت محكمة النقض بأن : المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير توافر الضرورة في معني المادة 2/594 من القانون المدني أمر متروك لقاضي الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه , شريطة أن يكون استخلاصه سائغا , والضرورة التي تقتضي بيع المحل التجاري وتبرر إبقاء الإجارة لمصلحة المشتري هي تلك التي تضع حدا لنوع النشاط الذي كان يزاوله المستأجر في العين المؤجرة , ولا يشترط فيها أن ترقي إلي حد القوة التي لا سبيل إلي هذه الحالة خارجية عن إدارة المستأجر أو بسبب منه طالما توافرت الأسباب الاضطرارية . (الطعن رقم 607 لسنة ق44 – جلسة 1978/2/22 س29 ص588) .
وبأنه " لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة 135 من قانون الإثبات رقم 25 لسنة 1968 أن تعين الخبراء في الدعوى من الرخص المخولة لمحكمة الموضوع , فلها وحدها تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء دون معقب عليها في ذلك متي رأت في عناصر النزاع ما يكفي لتكوين إقناعها , ومتي أقامت قضاءها علي ما يكفي لحمله , وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي ما سلف بيانه في الرد علي السبب الأول علي انتفاء حالة الضرورة بأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلي النتيجة التي انتهت إليها فإن النعي علي الحكم عدم الاستعانة بطبيب لتوقيع الكشف الطبي علي المطعون عليه الثاني وبيان حالته المرضية يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 1744 لسنة 50ق – جلسة 1981/5/13)

وبأنه " النص في لمادة 2/594 من القانون المدني علي انه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل علي أن القانون أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا , إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر مت توافرت الشروط المبينة فيه ليس من بينها الحصول علي إذن خاص من المؤجر وقت التنازل . هذا إلي أن بيع المحل التجاري عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه , وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقي الإدارة , فلا يتطلب المشرع اتخاذ أي إجراء معين قبل انعقاده كما لا يشترط أن يبين فيه مشتملاته المعنوية والمادية وقيمة كل منهما علي حدة , وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة علي التنازل قبل أو بعد إتمامه أن يلجأ إلي القضاء الذي يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التي تجيز هذا البيع . لما كان ذلك , وكان البين من مطالعة مذكرة الطاعنين الختامية المقدمة إلي محكمة الاستئناف أنهما تمسكا فيها بأن مورث المطعون عليه الثاني كان يستغل أحد المحلين المؤجرين له من المطعون عليها الأولي في تجارة الأدوات الكهربائية وأنهما قد اشتريا هذين المحلين من المطعون عليه الثاني لم ألجأته الضرورة إلي بيعها لوفاة المستأجر الأصلي ولعدم درايته بالتجارة , لأنه موظف بشركة قطاع عام يمتنع عليه مزاولة التجارة , وقدما دليلا علي ذلك عقدي البيع الصادرين لهما من المطعون عليه الثاني عن محلي النزاع أولهما ثابت التاريخ في / / ويتضمن شراء الطاعن الثاني لمحل البقالة بمحتوياته والثاني ثابت التاريخ في / / ويتضمن شراء الطاعن الأول لمحل الكهرباء بمشتملاته , وشهادة من شركة ..بأن المطعون عليه الثاني قد تنازل عن دكاني النزاع للطاعنين بغير إذن كتابي من المؤجر , دون أن يرد علي ما أثاره الطاعنان من أن المطعون عليه الثاني باعهما المتجرين لوفاة مورثه - المستأجر الأصلي –

ولعجزه عن إدارتهما باعتباره موظفا يحرم عليه ذلك قانونا وهو دفاع جوهري قد يتغير به لو صح وجه الرأي في الدعوى , فإن إغفال المحكمة الرد علي هذا الدفاع وما ساقه الطاعنان من أدلة عليه من شأنه أن يعيب الحكم بالقصور في التسبيب ومخالفة القانون ويتعين نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم 107 لسنة 50ق - جلسة 1981/1/3) وبأنه " لما كان المشرع في المادة 2/594 من القانون المدني لم يضع ضابطا يستهدي به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع , والتي يترتب علي توافرها الإبقاء علي الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابستها دون معقب من محكمة النقض متي أقامت قضاءها علي أسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلي النتيجة التي انتهت إليها , ولما كان البين من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه استدل علي انتفاء الضرورة بقوله : " ...... وبالنسبة للشرط الثاني من شرط بيع الجدك في المادة 2/594 مدني وهو الخاص بان يكون المستأجر مضطرا بحكم الضرورة إلي النزول عن متجره أو مصنعه فغن بالرجوع إلي الشهادة الطبية المقدمة من المدعي عليه الثاني (الطاعن) وإلي تفيد مرض المدعي عليه الأول (المطعون عليه الثاني) فإن بالرجوع إلي هذه الشهادة الطبية الصادر من الدكتور .... أخصائي الجراحة والباطنة والأطفال يبين منها أن هذا الطبيب يشهد بأن المدعي عليه الأول مصابا بجلطة بالشريان التاجي الخلفي بالقلب وقصور في الدورة الدموية التاجية وأنه يحتاج للراحة التامة في الفراش مع العلاج مدة لا تقل عن شهر وأنه بعد هذه المدة لا تقتنع المحكمة بصحة ما تضمنته لصدورها من طبيب يخرج عن اختصاصه أمراض القلب , ذلك لأنه طبيب غير متخصص كما تنبئ عن ذلك تذكرته الطبية التي هي باسمه مختص في أعمال الجراحة العامة والأمراض الباطنة والأطفال , فإنه فضلا عن ذلك فإنها , أي تلك الشهادة الطبية , لم تقطع في أن المدعي عليه الأول (المطعون عليه الثاني) مصاب بأحد أمراض القلب التي تعوقه عن أداء عمله بالمحل ,

بل الذي تنبئ عنه هذه الشهادة وأنه يحتاج للراحة التامة في الفراش مع العلاج مدة لا تقل عن نشاط كبير مما مفاده أنه بعد مرور هذا الشهر يستطيع مزاولة أعمال العادية .... وأنه استخلاصا من ذلك لا تري المحكمة في مرض المدعي عليه الأول – ذلك المرض الموصوف شهادة الطبية المؤرخة 1978/12/15 – ضرورة تبرر نزوله عن الإجارة المدعي عليه الثاني (الطاعن) وقد أضافت الحكم المطعون فيه إلي ذلك قوله " أن هذه المحكمة تشاطر محكمة أول درجة الرأي في أن الشهادة الطبية المقدمة لا تفيد علي الإطلاق قيام حالة الضرورة الملجئة لبيع المتجر في تطبيق المادة 2/594 من القانون المدني لأنه حتى بافتراض صحة ما جاء بالشهادة المرضية من أن المستأنف ضده الثاني (المطعون عليه الثاني) يحتاج للراحة مع العلاج لمدة شهر وبعدها صحته لا تتحمل مزاولة أي نشاط كبير ومع افتراض صدق هذا التشخيص والنتيجة فإن الشهادة الطبية لم تذهب إطلاقا إلي عجزه عن مباشرة عمله المعتاد في التجارة وهو لا يحتاج علي الإطلاق إلي مزاولة أي نشاط كبير , وهي تقديرات موضوعية سائغة لها سندها من الأوراق وتؤدي عقلا إلي النتيجة التي خلص إليها الحكم فإن النعي عليه بمخالفة الثابت بالأوراق يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 1744 لسنة 50ق – جلسة 1981/5/13) وبأنه " إبقاء الإيجار نافذا في حق المؤجر لصالح مشتري الجدك مناطه أن يكون هذا البيع قد توافرت فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 594من التقنين المدني ومن بينها قيام ضرورة تقتضي أن يكون المستأجر مضطرا تقتضي أن يكون المستأجر مضطرا بحكم الواقع وإذعانا لظروف المحيطة به إلي بيع متجره للغير فإن تخلف أي من هذه الشروط كان هذا البيع بالنسبة للمؤجر مجرد تنازل عن الإيجار لا ينفذ في حقه إلا بإجارته ولا يغني عن ذلك مجرد علمه بهذا البيع " (الطعن رقم 1093 لسنة 52ق – جلسة 1985/4/18) وبأنه " النص في المادة 2/594 من القانون المدني يدل علي أن المشرع أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا إذا كان العقار قد أنشئ به مصنع أو متجر متي توافرت الشروط المبينة فيه , وكان المشرع في المادة المشار إليها لم يضع ضابطا يستهدي به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع ,

والتي يترتب علي توافرها الإبقاء علي الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع , بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من أوراق الدعوى وملابستها دون معقب من محكمة النقض متي أقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة من اصل ثابت بالأوراق ومؤدية إلي النتيجة التي انتهت إليها "(الطعن رقم 859 لسنة 47ق – جلسة 1981/6/6) وبأنه " ويجوز للمحكمة عدم مناقشة حالة الضرورة في حالة نفي صحة المتجر عن المحل المبيع . وقد قضت محكمة النقض بأن " إذا انتهي الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة إلي نفي صفة المتجر عن المحل المبيع وهي دعامة تكفي لحمله فلا حاجة به لمناقشة حالة الضرورة طالما أنه خلص إلي انحسار صفة المتجر عن المحل المبيع " (الطعن رقم 644 لسنة 50ق – جلسة 1981/4/18)

الشرط الثالث : ألا يلحق المؤجر ضرر

يجب ألا يلحق المؤجر ضرر محقق من بيع الجدك , والمقصود من ذلك هو الضرر المحقق أي الواقع فعلا . فلا عبرة بما يزعمه المؤجر من فوات فائدة كانت ستعود عليه في حالة استرداد العقار المؤجر فطالما أن مركز المؤجر الاقتصادي أو الاجتماعي لا يتغير نتيجة بيع الجدك فإن الضرر ينتفي . أما إذا اثبت المؤجر أن التنازل سيصيبه بضرر محقق . كما لو كان المستأجر الجديد ينافسه في تجارته مثلا أو كان مشهورا بالمماطلة فلا ينفذ التنازل في حقه ويفترض أن التنازل غير ضار بالمؤجر ويقع علي الأخير عبء إثبات الضرر . وقد قضت محكمة النقض بأن : من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها هو مما يستقل به قاضي الموضوع مادام لم يخرج بها عما يؤدي إليه مدلولها ,

وأن ترجيح شهادة شاهد على شهادة آخر من إطلاقاته لا شأن فيه لغير ما يطمئن إليه وجدانه , وليس بلازم أن يبين أسباب هذا الترجيح , وكان تقدير الضرورة في معني المادة 2/594 من القانون المدني , وإثبات ونفي الأضرار بالمؤجر وكفاية الضمان الذي يقدم له – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – هو مما يستقل به قاضي الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه دون معقب شريطة أن يكون استخلاصه سائغا , لما كان ذلك ,

وكان الحكم قد أقام قضاءه علي أن " ... ولما كان الثابت من وقائع النزاع أن المستأنف عليهما الثاني والثالث (المطعون ضدهما الأول والثالثة) المستأجرين بعقد الإيجار المؤرخ 1963/1/1 قد باعا المحل موضوع النزاع للمستأنف (المطعون ضده الثاني) بإقرار تنازل مؤرخ 1976/2/1 وتنازلا له عن كل مشتملات المحل من عقد إيجار وجدك وكل متعلقاته , ويشهد شاهدا المستأنف في التحقيق الذي أجرته هذه المحكمة والتي تطمئن المحكمة إلي أقوالها بأن هذا البيع قد تم لسفر المستأنف عليها .. عدم قدرتها علي العمل بالمحل موضوع النزاع وهو ما تتوافر به حالة الضرورة كما شهدا بأن المستأنف عليهما .. المستأجران أن يتنازلا عن الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع عملا بالمادة 2/594 مدني .. " مما مفاده أن الحكم استخلص أن التصرف هو بيع لمحل تجاري توافرت الضرورة الملجئة إليه وانتفي فيه الضرار المحقق بالمؤجر (الطاعن) وكان هذا الذي استخلصه سائغا وله سنده من الأوراق ويكفي لحمل قضاءه وكان الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بعدم تقديم المشتري التأمين الخاص الذي نصت عليه المادة 2/594 من القانون المدني , وكان النعي بوجود مودة بين المطعون عليه الثاني وشاهدين اللذين اعتد الحكم بأقوالهما لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض , فإن النعي يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 1725 لسنة 53ق جلسة 1990/2/25) وبأنه " إن الحكم المطعون فيه وقد انتهي إلي أن التصرف الصادر من المطعون ضدها الخامسة لا تتوافر فيه شروط البيع بالجدك الذي نصت المادة 2/594 من القانون المدني ,

فإنه لا يكون ثمة حاجة به إلي بحث مدي توافر شرط انتفاء الضرر اللازم توافره لأعمال حكم هذا النص , ومن ثم فإن النعي لا يكون قد صادف محلا من الحكم المطعون فيه " (الطعن رقم 451 لسنة 54ق جلسة 1988/2/29) وبأنه " مفاد نص المادتين 20 ، 25 من القانون رقم 136 لسنة 1981 يدل على أن المشرع استحدث حلا عادلا عن تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافا فى حق المؤجر ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة فى عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله " فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية " فأعطى للمالك الحق فى أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون لك التصرف ، ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطى له أيضا الحق فى شراء العين إ أبدى رغبته فى ذلك وأودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات إيداع مشروط بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه , علي أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين " (الطعن رقم 600 لسنة 56ق – جلسة 1989/12/27)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كانت الفقرة الأولي من المادة 20من القانون رقم 136 لسنة 1981 تعطي للمالك – في حالة قيام المستأجر بيع المحل التجاري أو التنازل عنه للغير – الحق في الحصول علي نسبة 50% من ثمن هذا البيع أو ما قبل التنازل عنه بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات الموجودة بالعين وهي ذات النسبة التي يجب عليها إيداعها إذا ما أبدي هو رغبته في شراء العين , فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضي برفض دعواه تأسيسا علي وجوب أن يودع ثمن المنقولات ونسبة 50% من مقابل حق الانتفاع يكون معيبا بما يستوجب نقضه

وحيث إن هذا النعي سديد , ذلك أن النص في المادة 20من القانون رقم 136 لسنة 1981 علي أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر الثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذ أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ 50% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرته العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .." يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – علي أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافذا في حق المؤجر ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة في عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله " في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية " فأعطي للمالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من منفعة نتيجة تصرف ببيع العين المؤجر له الجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص علي أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطي له أيضا الحق في شراء العين إذا أبدي رغبته في ذلك خلال الأجل المبين في النص وأودع نصف الثمن الذي أتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمه ما بها من منقولات إيداعا مشروط بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه , ولا يعد شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل المتعاقد الأخر الذي أشتري العين , ذلك أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت للغير بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية غذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة 50% من الثمن المعروض علي المستأجر , أي أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو المحل المعروض للبيع الغير بالجدك . لما كان ذلك ,

وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى تأسيسا علي أن الطاعن لم يقم بإيداع ثمن بيع المتجر المتمثل في قيمة المنقولات ومقابل حتى الانتفاع مخصوما من هذا المقابل نسبة 50% فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه" (الطعن رقم 620 لسنة 57ق – جلسة 1993/12/15) وبأنه " إن حق المالك في الشراء ينشأ قبل إتمام التعاقد علي البيع بين المستأجر والغير , غذ يلزم المستأجر وفقا لصريح النص بأخطار . المالك بالثمن المعروض عليه قبل إبرام البيع , مما مفاده أن حقه في شراء العين منبت الصلة بعقد البيع اللاحق الذي قد يتم بين طرفيه , والذي صرح المشرع ببطلانه مطلقا , ولا يعدوا شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل المتعاقد الآخر الذي اشترى العين ويؤكد ذلك أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية , إذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة 50% من ثمن المعروض علي المستأجر , أي أنا لمحل الذي ينصب عليه الشراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض علي المستأجر , أي أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض للبيع علي الغير بالجدك " (الطعن رقم 600 لسنة 56ق – جلسة 1989/12/27)

الشرط الرابع : أن يقدم المشتري ضمانا كافيا للمؤجر للوفاء بالتزاماته

حماية المؤجر أضاف المشرع عنصر آخر بجانب انتفاء الضرر هو أن يقدم مشتري الجدك ضمانا كافيا للمؤجر . وهذا الضمان العام الخاص غير الضمان العام الذي يجب عليه تقديمه . وقد يكون هذا الضمان عينيا كرهن رسمي أو حيازى وقد يكون شخصيا ككفالة وتقدير هذا الضمان أمر متروك لتقدير قاضي الموضوع , ويستطيع إعفاء المتنازع إليه منه إذا قدره إن المتنازع له أكثر ملائمة من المتنازل . (د / عبد الرازق السنهوري – المرجع السابق – ص681 ج6 , د / حمدي عبد الرحمن – المرجع السابق ص130)

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن شرط تقديم المشتري الضمان الكافي إلي المؤجر إنما شرع لمصلحة الأخير وضمان له في الحصول علي حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار إليه , بحيث إذا أثار المؤجر منازعة بشأن عدم كفايته أمام محكمة الموضوع فإنه يتعين عليها الفصل , ولها عندئذ تقدير ضرورة تقديم هذا الضمان الخاص أو كفايته . (الطعن رقم 1501 لسنة 53ق – جلسة 1993/9/8) وبأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الدفاع يقدمه الخصم علي وجه صريح يكشف عن المقصود منه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغير وجه الرأي في الدعوى تلتزم المحكمة بالرد عليه بأسباب خاصة , وكان النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار , إذا قدم المشتري ضمانا كافيا " يدل – وعلي ما جري قضاء هذه المحكمة – علي أن المشرع استثني من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الإيجار حالة البيع الاضطراري للمتجر أو المصنع المنشأ بالعين المؤجرة , أجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير متي توافرت شروط أربعة يلزم تحقيقها جميعا , بحيث لا يعني توافر أحدها عن وجوب ثبوت سائرها , ولما كان ضمن هذه الشرائط أن يقدم المشتري تأمينا كافيا للمؤجر يستوي أن تكون هذه التأمينات شخصية أو عينية , وكان يتعين في هذا الضمان أن يكون إضافيا لا يدخل في حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التي ينتجها المصنع لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حسبها أو استعمال حق امتياز المؤجر عليها , وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى علي ما استخلصه من أن المطعون ضده الثاني المستأجر الأصلي لعين النزاع كان يباشر فيها الاتجار في قطع غيار السيارات بالإضافة إلي استخدمه حظيرة لإيواء السيارات وقد باعها للمطعون ضدها الثالثة بعد أن أصبح عاجزا من مباشرة نشاطه إلا أن الأخيرة أخفقت في إدارتها لها مما أضطرها إلي بيعها للمطعون ضده الأول الذي استخدمها كمتجر في ذات النشاط السابق ,

وأنتهي الحكم إلي توافر حالة الضرورة الملجئة لبيع العين المؤجرة بالجدك وانتفاء الضرر عن المؤجر من هذا البيع كما تتوافر معه الشروط المنصوص عليها في المادة 2/594 من القانون المدني وحجب نفسه عن بحث ما اشترطه القانون وقام عليه دفاع الطاعن من عدمه تقديم المطعون ضدهما الولي والثالثة تأمينا كافيا للطاعن لاعتبارهما مستأجرين خلفا عن المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة يكون قد خالف القانون وأخطاء في تطبيقه وعابة القصور في التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم 692 لسنة 52ق – جلسة 1988/12/25) وبأنه " إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن له يسبق له التمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها الأولي (المشترية) لم تقدم له تأمينا إضافيا كافيا وهو دفاع قانوني يخالطه واقع ومن ثم فلا يجوز له التحدي به لأول مرة أمام هذه المحكمة " (الطعن رقم 1192 لسنة 49ق – جلسة 1985/2/13)

الشرط الخامس : شرط إضافي في مستحدث بالقانون رقم 136 لسنة 1981 م

إذا توافرت شروط المادة 2/594 مدني أصبح بيع المتجر أو المصنع والمتضمن التنازل عن إيجاره ساريا في حق المؤجر حتى ولو كان العقد متضمنا شرط يمنع التنازل عن الإيجار . ولكن نتيجة لتغير الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية ولعدم الاختلاف في التوازن بين كفتي المؤجر والمستأجر رأي المشرع أن يشرك المؤجر في الربح الطارئ الذي قد يجنيه بسبب تحسين الصنع وارتفاع قيمة الانتفاع بالمكان في ذاته فنص في المادة 2من قانون 136 لسنة 1981 " يجوز للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي 50% من ثمن البيع أو المقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض

ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك أودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ 50% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداع مشروطا بالتنازل في عقد الإيجار ويسلم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ 50 % المشار إليها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الأصل أنه متي كانت عبارة القانون واضحة لا لبس فيها فإنه يجب أن تعد تعبيرا صادقا عن إرادته الشارع ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أيا كان الباعث علي ذلك ولا الخروج علي النص متي كان واضحا جلي المعني قاطعا في الدلالة علي المراد منه , وكانت المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت علي أنه يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير السكني الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض . والبين من هذا النص في واضح عبارته وصريح دلالاته ومن عنوان القانون الذي وضع فيه الأعمال التشريعية التي اقترنت بإصداره أن الشارع استحدث حلا عادلا لحالة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافذا في الانتفاع بالعين في هذه الحالة ولم يقصر المشرع هذا الحل علي حالة بيع الجدك الذي ينطبق عليه حكم المادة 2/594 من القانون المدني بل جعله يشتمل الحالة التي يثب فيها للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أن في وقت لاحق بعد إبرامه وسواء كان هذا الترخيص قد جاء صريحا أو ضمنيا بتصرف يدل عليه وسواء كانت العين مؤجرة بغرض السكني أو لغير ذلك من الأغراض , وذلك فقد رأي الشارع أن العدالة تقتضي أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف بيع الجدك أو التنازل عن الإيجار

ونص علي أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب علي المستأجر إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض , ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وخصص عموم النص بغير مخصص فيما أورده بتقريره فإنه يكون قد اخطأ في تأويل القانون " . (طعن رقم 7002 لسنة 58ق - جنائي – جلسة 1989/5/11) . وإذا توافرت الشروط السابقة , رغم وجود شرط يمنع التنازل عن الإيجار جاز للمشتري المتنازل له أن يطالب المؤجر ذلك كان للمستأجر أن يطلب من المحكمة الابتدائية إقرار هذا التنازل كما يكون للمستأجر أن يتمسك بنص المادة 2/594 في صورة دفع إذا رفع المؤجر عليه دعوى ينازعه في توافر شروط الجدك أو دعوى إخلاء أو طرد برغم مخالفة حظر التنازل عن الإيجار . بنقل بيع المتجر وفقا للمادة 2/594 مدني جميع حقوق والتزامات العلاقة الايجارية إلي المشتري كما يكون محملا بما يشوب هذه العلاقة من أسباب النسخ أو البطلان . بحيث إذا فسخ عقد الإيجار أو أبطال تعين إخلاء العين المؤجرة وطرد شاغلها منها بحسب الأحوال لأن شغله إياها بلا سند .

وقد قضت محكمة النقض بأن : ينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان فإذا كان الثابت أنه عقد الإيجار كان قابلا للفسخ وقت التصرف ببيع المقهى للطاعن , فإنه ينقل إليها محملا بهذا العيب إذ ليس من شأن الجدك أن يسقط عن المؤجر طلب الفسخ لمخالفة ارتكبها المستأجر بائع الجدك قبل البيع . (نقض 1979/2/7 مجموعة الأحكام س20ص491)

... ويتضح مما سبق أن المادة 20 قد وضعت عدة شروط وأوجبت اتباع إجراءات معينة عند بيع المتجر أو المصنع بحيث تتيح اتباع الشروط والإجراءات للمؤجر الخيار الذي أجازته المادة 20.

إجراءات بيع المتجر أو المنشأة الصناعية :

أوجب المشرع علي المستأجر الذي يتوافر له شروط البيع بالجدك بعد توافر الشروط الواردة في المادة 2/594 مدني أن يقوم بإعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض وقد أوجبت المادة 20 علي المستأجر أن يعلن المالك قبل إبرام الاتفاق علي البيع , لأن النص أجاز للمالك أن يطالب هو الحصول علي المنشأة التجارية أو الصناعية , ويكون الإعلان علي يد محضر وإن يتضمن البيانات الخاصة بأوراق المحضرين كما يتضمن بيانا وافيا بالمنشأة التي يرغب المستأجر في بيعها بالجدك أن يتحدد ثمن المنقولات استقلالا من ثمن العناصر الأخرى. (د / سليمان مرقص – المرجع السابق – ص639 , د / حمدي عبد الرحمن – المرجع السابق – ص133)

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان المشرع قد استلزم لإثبات علم المالك بالبيع والثمن المعروض أن يقوم المستأجر بإعلانه علي يد محضر فإنه لازم ذلك أن يكون الإعلان الصحيح المطابق للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين وتسليمها شرطا لازما لجريان الميعاد المسقط لحق المالك في اختيار الشراء باعتبار أن هذا الميعاد مهلة خالصة رسم المشرع حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقة ويدبر المبلغ الذي يستعين عليه إيداعه خلالها ولا يغني عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع والثمن الذي رسا به المزاد بأي طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن ذلك الحق صراحة أو ضمنا". (طعن رقم 117 لسنة 64ق - هيئة عامة - جلسة 1996/2/27)

خيــارات المــالك :

للمالك أن يبدي خياره خلال مدة شهر من تاريخ إعلانه , ويتعين عليه أن يحظر برغبته بذات الوسيلة أي بإعلان علي يد محضر وللمالك , إذا اتبع الإجراءات السالفة له خيارين :

الأول : أن يشتري المنشأة المبيعة , فللمالك أن يبدي رغبة خلال شهر من تاريخ إعلانه في شراء المنشأة بأن يقوم بإيداع 50 % من الثمن المعروض بعد خصم قيمة المنقولات الموجودة بالعين . والإيداع يكون بخزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار المؤجرة , ويسقط حق المالك في التمسك بالشراء المنشأة إذا لم يبدي رغبته هذه خلال مدة الشهر , أو عرض مبلغا أقل مما يجب , أو لم يودع في غير المحكمة الجزئية الكائن في دائرتها العقار . وعلى المالك أن يودع 50 % من الثمن المقرر للبيع , وإذا رأي أن المستأجر قد غالى في حقيقة الثمن لكي يمنعه من الشراء , له أن يتنازع بعد ذلك في حقيقة الثمن أمام المحكمة المختصة ويكون إيداع المبلغ 50 % من ثمن المنشأة مشروط بتنازل المستأجر الأصلي من عقد الإيجار وتسليم العين .

الثاني : أما الخيار الثاني فهو الحصول علي 50% من ثمن البيع المنشأة , إذا انقضت مدة الشهر بعد إعلان المالك علي النحو السابق دون أن يعلن برغبته في الشراء أو دون أن يستوفي الإجراءات والأوضاع المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 126 لسنة 1981 بأن كان إعلان باطلا لأي سبب , فإن حقه يقتصر علي الحصول على 50% من ثمن البيع بعد خصم ثمن المنقولات . وللمؤجر أن يحصل علي هذا الخيار مبتدئ كأنه الخيار الأول وذلك خلال المهلة القانونية . وفي هذه الحالة ألزم المشرع المشتري , بأن يؤدي ذلك مباشرة نسبة 50 % المشار إليها بعد خصم قيمة المنقولات . وإذ قام المستأجر بالبيع دون إتباع الإجراءات والأوضاع السابقة فإن تصرفه يقع باطلا مطلقا , وتقضي المحكمة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة إلي ما يتفق مع أحكام القانون , مع إلزام المستأجر بالتعويض إذ كان له مقتضى . (م 25 من القانون 136 لسنة 1981) يعتبر حكم المادة 20 من القانون 136 /81 متعلقا بالنظام العام ومن ثم فهو يسري بأثر فوري ومباشر . فيسري علي كل بيع لمتجر أو مصنع أو تنازل عن إيجار وحدة سكنية أو مؤجرة لغير أغراض السكني يتم اعتبار من 1981/7/31 ,

ويسري أيضا علي آثار المراكز القانونية التي نشأت قبل هذا التاريخ ولم يتحقق وتستقر فعلا بصدور حكم نهائي فيها . فعلي المحكمة أن توقف نظر الدعوى ليباشر المستأجر الإجراءات المنصوص عليها في المادة 20 , الأحكام السابقة تقررت لمصلحة المالك ولإعادة التوازن بينه وبين المستأجر الأصلي , لذلك فإن حكمها لا يستفيد منه إلا المؤجر باعتباره مالكا أما إذا كان المؤجر هو المستأجر الأصلي فليس له الاستفادة من تلك الأحكام .

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص في المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 مفاده أن المشرع أعطى لمالك العقار بهذا النص في حالة بيع المتجر الحق في أن يطالب المشتري مباشرة بنسبة من الثمن مقدارها نصف قيمة حق الإجارة كما أعطاه أولوية في استرداد المتجر المبيع إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن الذي تم به البيع مخصوما منه النسبة سالفة الذكر خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان المستأجر له علي يد محضر بالثمن المعروض عليه المشتري والذي ارتضاه المستأجر أو الثمن الذي رسا به المزاد في حالة البيع جبرا عنه لتكون هذه المدة مهلة خالصة لمالك العقار رسم المشرع حدودها يتدبر فيها أمر الصفقة ويتخذ إجراءات الشراء مما لازمه أن يتم إجراء المزاد والاستقرار علي سعر البيع قبل إعلان المالك بالثمن الذي رسا به المزاد فعلا , فلا يجري الميعاد المسقط لحق المالك في اختيار الشراء إلا من تاريخ إعلانه علي يد محضر بالثمن الذي رسا به المزاد ولا يغني عن الإعلان علم المالك بجلسة المزاد وينشأ حق المالك في شراء المبيع من تاريخ رسو المزاد ودون توقف علي إعلان المستأجر له إلا يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته علي حقيقته مقصود إمضاء ذلك البيع وجعله مبررا . (الطعن رقم 117 لسنة 64ق جلسة 1996/2/27) . وبأنه " انعقاد العقد بالإيجاب والقبول . وتعيين القانون ميعاد للقبول أثره التزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق في العدول عنه . المادتان 93,89 مدني مؤداه التزام المستأجر بإيجاب مدة شهر من تاريخ إعلانه المالك بالثمن المعروض عليه قانونا

دون ثمة حق العدول عنه طوال المدة المحددة المذكورة إبداء المالك رغبته في الشراء خلال الميعاد القانوني مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع أثره توافق الإيجاب والقبول وانعقاده العقد م20ق136 لسنة 1981 " (طعن رقم 2183 لسنة 60ق - جلسة 1994/10/20) وبأنه " حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي 50% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل م 20ق136 لسنة 1981 . التزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض إغفاله ذلك أثره بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه . لا أثر لذلك علي عقد الإيجار الأصلي علة ذلك " (طعن رقم 5343 لسنة 63 ق جلسة 1994/11/16) وبأنه " حق المالك في الحالات التي لا يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متي أنذر المستأجر له بالثمن المعروض عليه قانونا م 20 ق 136 لسنة 1981 . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر . بطلان تصرف المستأجر في العين المؤجرة بطلان مطلقا متي تم التعاقد بمخالفة لأحكام القانون . المادتان 25,20 من القانون 136 لسنة 1981 لا أثر له علي حق المالك في شراء العين . علة ذلك . عدم حلول المالك بعد شراء العين محل التعاقد الآخر المشتري لها علة ذلك ورود شراء المالك علي عين خالية غير معروضة للبيع علي الغير بالجدك " (طعن رقم 3392 لسنة 58 ق جلسة 1994/6/1) وبأنه " حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي 50% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل م 20 ق 136 لسنة 1981 . التزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض إغفاله ذلك أثره بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل إليه . م 25 ق 136 لسنة 1981 . لا أثر لذلك علي عقد الإيجار الأصلي " (طعن رقم 3642 لسنة 64 ق جلسة 1995/2/12)

وبأنه " عقد بيع الجدك عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد انعقاده دون توقف علي إرادة المؤجر , أي أن المراكز القانونية لأطرافه تنشأ وتكتمل فور إبرامه ويتوقف انتقال الحق في الإجارة أو عدم انتقاله إلي مشتري الجدك تبعا لتوافر لشروط التي أوجبتها لمادة 2/594 من القانوني المدني أو عدم توافرها أي أنه ينظر فيها إلي وقت إبرام العقد ولا يمتد إلي تاريخ لاحق وبالتالي فإن عقود بيع الجدك التي أبرمت في تاريخ سابق علي العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 لا تخضع لما ورد في المادة 20 منه التي تسري فقط علي حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لا حق لنفاذه والعمل بأحكامه هذا إلي أن ما أوجبته الفقرة الثانية من المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 آنفة الذكر من شروط تتمثل في التزام المستأجر البائع بإعلان المالك قبل إبرام الاتفاق مع الغير وتقريرها أحقية المالك في الشراء وتقييدها حق المستأجر في البيع للغير بانقضاء أجل معين كل ذلك يكشف عن أن هذه الحالة يستحيل تطبيقها بشروطها وقيودها علي عقود بيع الجدك التي أبرمت في تاريخ سابق علي العمل بها . ومن ثم يقتصر سريانها علي الحالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لا حق لنفاذها وإذا انتهي الحكم المطعون فيه إلي نتيجة تتفق وهذا النظر فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون " (الطعن رقم 192 سنة 52ق جلسة 1989/4/24)

أثار بيع المتجر أو المصنع :

إذا توافرت شروط بيع المحل التجاري - الجدك - تنقل حقوق المستأجر الأصلي إلي المشتري بما في ذلك عقد الإجارة , فمشتري الجدك يصبح كالمستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد لإيجار . قضت محكمة النقض بأن بيع الجدك صدر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجر مثله بموجب هذا البيع .

وقد قضت محكمة النقض بان : توافر شروط بيع المتجر بالجدك أثره بقاء الإجارة للمشتري بالأجرة صحيح . (طعن رقم 248 لسنة 52 ق – جلسة 1989/3/23) وبأنه " وكان يترتب علي بيع المتجر أو المصنع متي توافرت شرائط انطباق المادة 2/594 سالفة الذكر نقل حقوق المستأجر الأصلي للراسي عليه المزاد بما في ذلك عقد الإجارة بحيث يصبح الخير مستأجر مثله , سواء تم بيع جبرا أم اختيار مما مؤداه أن يعد الراسي عليه المزاد خلفا خاصا للمستأجر الأصلي " (طعن رقم 529 لسنة 48ق جلسة 1979/2/21) وبأنه " بيع المتجر وفقا للمادة 2/594 من التقنين المدني من شأنه – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار , ويصبح بدوره مستأجر مثله بموجب البيع , فيحل مشتري الجدك محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار , ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفوع التي كان يحق له إبدائها في مواجهة المستأجر الأصلي عند حصول التنازل , وينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان " (طعن رقم 509 لسنة 46ق – جلسة 1979/7/7) وبأنه " ولئن كان بيع الجدك الصادر من المستأجر من شأنه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح بدوره مستأجر مثله بموجب هذا البيع , إلا أنه متي أبرم المالك مع المتنازل إليه – المستأجر الجديد – عقد الإيجار يتضمن شروطا وقيودا تحكم العلاقة بينهما فإن هذا العقد يضحي شريعة العاقدين الذي ارتضيا التعامل علي أساسه " (طعن رقم 913 لسنة 43ق – جلسة 1977/10/26)

وبمجرد نسخ عقد الإيجار الأصلي للتأجير من الباطن ينهي عقد بيع الجدك أي إذا نسخ العقد أعيد المتعاقدان إلي الحالة التي كانا عليها قبل العقد .

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه وإن جاء النص في المادة 160 من القانون المدني علي أنه " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلي الحالة التي كانا عليها قبل العقد " فعطي الدلالة علي الأثر الرجعي للفسخ , وعلي شموله العقود كافة , إلا أن المقرر بالنسبة لعقد المستمر والدوري التنفيذ – كالإيجار – أنه يستعصي بطبيعته علي فكرة الثر الرجعي , لأن الزمن فيه مقصودة لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي يعقد عليه , والتقابل بين الالتزامات فيه يتم علي دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيه نفذ منه , فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه , فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عمليا , ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض , ولا يعد العقد مفسوخا إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله , ويعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد في حقيقة الواقع ولما كان بيع المتجر وفقا للمادة 2/594 من القانون المدني من شأنه – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح بدوره مستأجرا مثله بموجب البيع , فيحل مشتري الجدك محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار , ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفوع التي كان يحق له إبداءها في مواجهة المستأجر الأصلي عند حصول التنازل , وينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان . لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المؤجر – المطعون عليه الأول – أقام دعواه بداءة بطلب إخلاء العين المؤجرة بسبب تأجير المستأجر الأصلي المطعون عليه الثاني – العين من باطنه للمطعون عليه الثالث بغير إذن كتابي – وكانت الطاعنة قد تدخلت في الدعوى استنادا إلي أنها اشترت المقهى بموجب عقد ثابت التاريخ في 1973/12/2 , وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه جعل عمدته في قضائه الإخلاء علي سند من ثبوت هذه المخالفة في حق المستأجر الأصلي طبقا لعقد الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون عليه الثالث في 1968/12/1 .

وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متي ثبت حق المؤجر في طلب الإخلاء طبقا للمادة 23/ب من القانون رقم 52 لسنة 1969 – المنطبق على واقعة الدعوى – بسبب التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار . فلا يستطيع المستأجر تفادي الحكم بالإخلاء – إذا بادر إلي إزالة سبب المخالفة من بعد أو عمد إلي تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر إذا ما توافرت حالاته .. إلا أنه لما كان الثابت أن عقد الإيجار كان وقت التصرف ببيع المقهى إلي الطاعنة قابلا للفسخ وانتقل إليها محملا بهذا العيب وكان هذا التصرف ليس من شأنه أن يسقط حق المؤجر في طلب الفسخ لمخالفة ارتكابها المستأجر الأصلي قبل حصوله . (طعن رقم 509 لسنة 46ق جلسة 1979/2/7)

وتعد الفقرة الثانية من المادة (594) مدني تتعلق بالنظام العام :

ولا يجوز الاتفاق في عقد الإيجار سلفا علي إسقاط حق المستأجر في التمسك به , ويقع مثل هذا الاتفاق باطلا , ولا يمنع المستأجر من بيع الجدك مع الحق في الإجارة . (د/ سليمان مرقص – المرجع السابق – ص 196ط 8)

وقد قضت محكمة النقض بأن :حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متي أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة م 20 ق 136 لسنة 1981 . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا بطلان كل شرط أو اتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبار النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه الاجتماعي . (طعن رقم 2770 لسنة 57 ق – جلسة 1994/11/20) وبأنه " حق المالك في الحالات التي يجوز فيها المستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي 50% من ثمن البيع مقابل التنازل

وفي شراء العين متي أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة م 20 ق 136 لسنة 1981 . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا بطلان كل شرط أو اتفاق يخالف ذلك لتعليق اعتبار النص بالنظام العام م 25 ق 136 لسنة 1981 " (طعن رقم 3642 لسنة 64 ق جلسة 1995/2/12) وبأنه " حق المالك في الحالات التي يجوز فيها المستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي الشراء العين متي أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الخزينة المحكمة . م 20 ق 136 لسنة 1981 . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا المجتمع وبطلان لكل شرط أو اتفاق يخالف ذلك لتعليق اعتبارات النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه الاجتماعي م 20 ق 136 لسنة 1981 .

إثبات بيع المتجر أو المصنع :

بيع المتجر يعتبر عقدا رضائيا يمكن أن يتم شفهية وليس بعقد شكلي , ولا تلزم الكتابة لانعقاده ولا لإثباته , فيجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها البينة والقرائن . (طعن رقم 740 لسنة 43 ق جلسة 1977/6/1)

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقد بيع المتجر عقد رضائي لا يشترط الكتابة أو الشهر لانعقاده أو إثباته . (طعن رقم 1460 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/23) وبأنه " المقرر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أنه لا يشترط لانعقاد عقد بيع المتجر أو إثباته أن يكتب أو أن يشهر لأنه عقد رضائي يتم بإرادة طرفيه , وما استلزمه القانون رقم 11 لسنة 1940 من كتابة العقد وشهره وبيان العناصر المبيعة وقيمة كل منها علي حدة مطلوب ليحتفظ البائع بحقه في امتياز البائع وبحقه في الفسخ

ولا أثر له علي قيام العقد"(طعن رقم 2091 لسنة 51 ق جلسة 1985/3/6) وبأنه " ولا يشترط لانعقاد العقد أو إثباته أن يكتب أو يشهر لأنه عقد رضائي يتم بإرادة طرفيه كما لا يشترط فيه أن يبين فيه مشتملاته المعنوية والمادية وقيمة كل منها علي حدة , وما استلزمه القانون رقم 11 لسنة 1940 من كتابة العقد وشهره وبيان العاصر المبيعة وقيمة كل منها علي حدة مطلوب ليحفظ البائع بحقه في امتياز البائع وبحقه في الفسخ ولا أثر له علي قيام العقد " . (طعن رقم 391 لسنة 45 ق جلسة 1980/1/19) وبأنه " أن النص في المادة 2/594 من القانون المدني علي أن " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ فيه مصنع أو متجر و اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر في ذلك ضرر محقق " يدل علي وجوب أن تقوم ضرورة تقضي أن بيع مالك المتجر متجره , لما كان ذلك وكان من المقرر في قواعد الإثبات أن البينة علي من يدعي وخلاف الأصل بمعني أن من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف بإثباته وإنما يقع علي عاتق من يدعي خلاف هذا الأصل علي أصله , ولما كان الأصل هو خلوص المكان المؤجر - لمستأجره ومن يتبعه وخلوه من غير هؤلاء , فإنه يكفي المؤجر إثبات للواقعة التي يقوم عليها طلبه بإخلاء المكان استناد إلي حكم الفقرة (ب) من المادة 31 من القانون رقم 49 ق لسنة 1977 , أن يقيم الدليل علي وجود غير المستأجر ومن يتبعه في المكان المؤجر , طبقا لأحكام عقد الإيجار أو القانون , لينتقل بذلك عبء إثبات العكس إلي عاتق المستأجر بوصفه مدعيا خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلي سبب قانوني يبرز ذلك هو استناده في شغل العين المؤجرة إلي حكم المادة 2/594 من القانون المدني , فإن أثبت ذلك درأ عن نفسه جزاء الإخلاء .... " (الطعن رقم 378 لسنة 50 ق جلسة 1981/2/7)

بعض الصور التي لا يسري عليها قانون إيجار الأماكن

أولا : لا يسري قانون إيجار الأماكن علي الأراضي الفضاء المقام عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأرض

المادة الأولى من القانون رقم 49 لسنة 1977 نصت علي أن " تسري أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن واختلاف أنواعها المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض . " يدل علي أن هذا القانون لا يسري علي الأرض الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء الأرض المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأرض وكان المقرر في قضاء اشتملت الإجارة علي عناصر أخري كثر أهمية بحيث يتعذر الفصل بين مقابل لقانون إيجار الأماكن ولمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير العقود بما تراه أدني إلي نية عاقديها مستهدية بوقائع الدعوى وظروف التعاقد وملابساته ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعني الذي تحتمله عبارات العقد , ولما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أقام قضاءه علي أن العين المؤجرة تعتبر منشأة تجارية وأن المبني وحده لم يكن العنصر الأساسي الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين وإنما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية للمنشأة كاستغلال اسم الفندق وشهرته وسمعته التجارية وقد أورد العقد استغلال حق التصوير في مناطق الفندق المختلفة وما به من معدات وعنصر التزين كما أورد العقد الاستفادة بالمياه الساخنة والتدفئة وتكيف الهواء بالفندق وانتهي الحكم المطعون فيه من ذلك إلي أن المحل المؤجر لا يخضع لقانون الأماكن فإنه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكيفا سليما وخلص إلي نتيجة لها أصلها الثابت بالأوراق ويضحي النعي علي غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن . (الطعن رقم 228 لسنة 54 ق – جلسة 1989/12/28)

ثانيا : لا يسري قانون إيجار الأماكن علي المنشآت التجارية أو الصناعية متي توافرت لها مقوماتها المعنوية التي تتمثل في عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية الموقع التجاري

متى استخلصت محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية من إدارة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته ، وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمدبغة فإن الحكم إذ انتهى الى أن القانون رقم 121 سنة 1947 لا ينطبق على المدبغة فإنه لا يكون مخالفا للقانون ، ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبنى ذاته ، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات المدبغة أن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسري عليها القانون رقم 121 سنة 1947 . لما كان ذلك ، وكانت المحكمة قد أقامت الحقيقة الواقعة التي استخلصها على ما يقيمها ، فإنها لا تكون بعد ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم وترد عليها استقلالا ، ومن ثم فإن ما ينعاه الطاعنان على الحكم من قصور لإغفاله الرد على بعض أوجه دفاعهما يكون على غير أساس . (الطعن رقم 107 لسنة 37ق جلسة 1971/12/28 س22 ص1115)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي أنه قد ثبت من عقد الإيجار أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر السينمائية والمسرحية , وليس له استعمالها لغير ذلك , إلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إنذار ولقد كانت مؤجرة من قبل الشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة مماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من 1956/9/22 ، ومن ثم فإن حرص الطرفين على النص في العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المباني في غير الغرض المتفق عليه ما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته ,

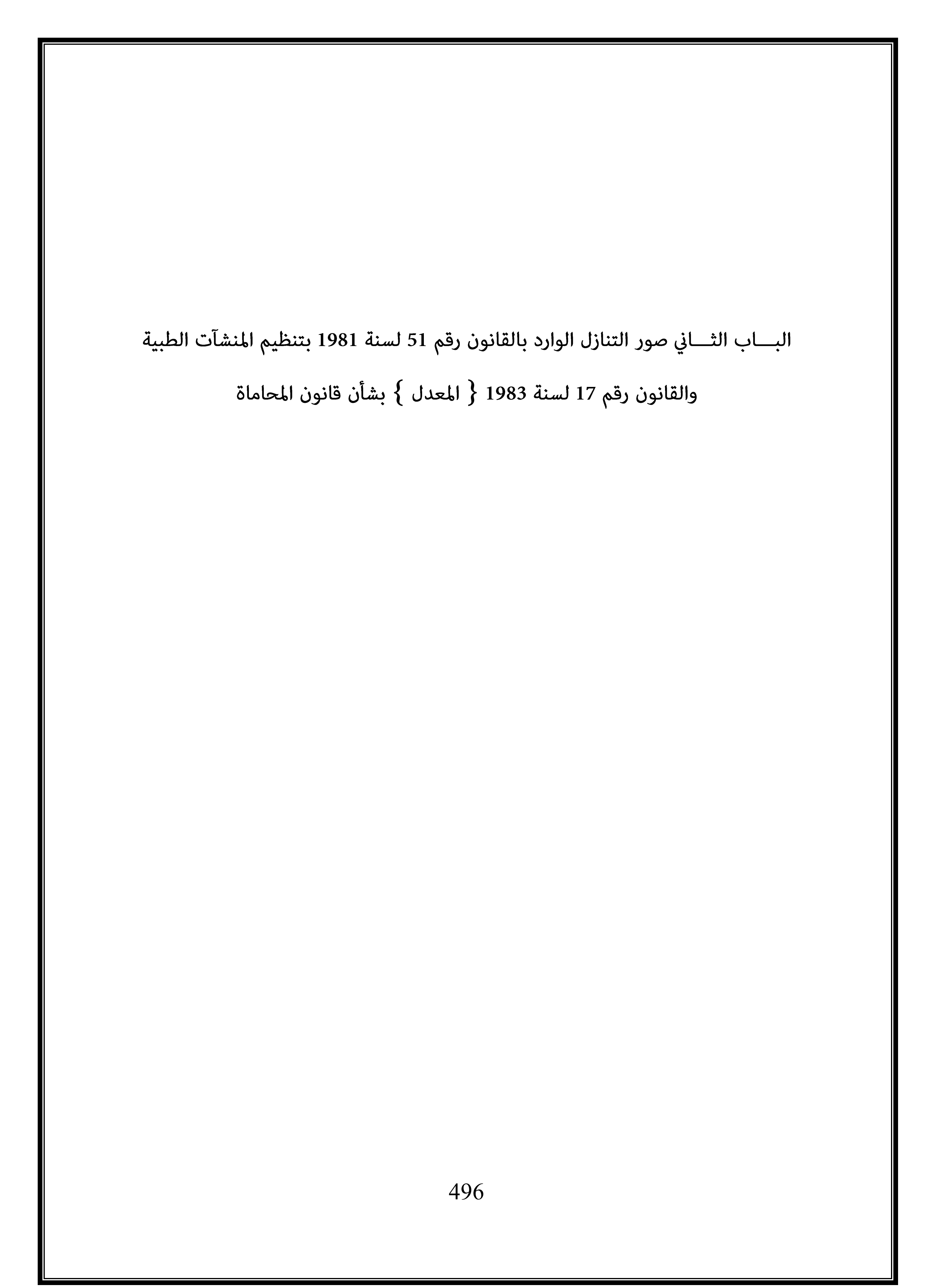
بل استغلال السينما التجاري الذي حرص الطرفان علي إبرازه في العقد , وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال . وإذا كان ذلك فإن أجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه في القانون رقم 121 لسنة 1947 والقوانين الملحقة وبين هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وملابستها أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته , وإنما المنشأة بما لها من سمعة تجارية , ورتبت علي ذلك قضائها برفض طلب تخفيض أجرة المبني وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفي لحمل الحكم , ذلك أنه متي كان الغرض الأساسي من الإجارة ليس المبني ذاته , وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعي أو التجاري بحيث يعتبر المبني عنصرا ثانويا بالنسبة لها فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 والقوانين المكملة له . (الطعن رقم 226 لسنة 37 ق – جلسة 1972/4/6 من 23 ص 657) . وبأنه " لما كان يبين من الحكم الابتدائي والذي أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه في هذا الخصوص علي ما يأتي " ومن حيث أنه فيما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة في رفعها علي أساس أن عقد الإيجار القديم والمؤرخ 23 من فبراير سنة 1950 يبقي قائما ما بقي القانون رقم 121 سنة 1947 فمردود بأن المادة الأولي من القانون سلف الذكر نصت علي أن تسري أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء علي الأماكن وأجزاء الأماكن علي اختلاف أنواعها المؤجرة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض .. " ومفاد ذلك أن هذا القانون لا يسرى علي الأراضي الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضي إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع واردا بصفة أصلية علي تلك المنشآت وأضاف الحكم المطعون فيه إلي ذلك " أن إرادة المتعاقدين عند تأجير المحلج اتجهت بصفة جوهرية لا إلي بناء المحلج ولكن إلي ما اشتمل عليه البناء من الأدوات والعدد والآلات التي بالمحلج إذ هي في الواقع الغرض من عقد الإيجار وما اتجهت إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجر "

ولما كان يبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمحلج فإنه إذ انتهى الى القانون رقم 121 سنة 1947 لا ينطبق على المحلج فإنه لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متي ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبني ذاته , إنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبني يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات فإن هذه الإجارة لا يسري عليها القانون رقم 121 سنة 1947" (الطعن رقم 41 لسنة 34 ق – جلسة 1967/5/18 س 18 ص 1054)

ثالثا : لا يسري قانون إيجار الأماكن علي أرض فضاء أقيم عليها مصنع

متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة , مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا علي أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته إلي المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء مدته , فأن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار - على اعتبار انه أرض فضاء - إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استأجرت من أجله الأرض الفضاء , ولا بما يقيمه عليها لمستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض , ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أو لم يقيمها , مما يدل علي أن المنشآت لم تكن هي محل العقد , وإذ انتهي الحكم المطعون فيه إلي أن عقد الإيجار موضوع التداعي يخضع لقواعد القانون المدني ولا تسري عليه أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 فإنه يكون قد طبق تطبيقا صحيحا . (الطعن رقم 351 لسنة 40ق جلسة 1974/12/18 س 25 ص 1472)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم 121 لسنة 1947 بشان إيجار الأماكن قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامها وكانت العبرة فى تعرف العين المؤجرة لتعين القانون الواجب التطبيق عليها بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها متى جاء مطابقا لحقيقة الواقع ؛ فمتى تبين من العقد أن العين هي ارض ولم يثبت أن هذا الوصف مخالف فان الدعوى بإخلائها تخضع للقواعد العامة فى القانون المدني ؛ ولا عبره فى هذا الخصوص بالغرض الذي استأجرت هذه الأرض من أجله , كما لا يغير من طبيعتها أحاطتها بسور من البناء أو يكون المستأجر في سبيلا الانتفاع بها قد أقام عليها مبان أو استحدث بها إنشاءات لم تكن محل اعتبار عند التعاقد , لما كان ذلك , وكان البين من عقد إيجار العين محل النزاع أنه أنصب علي قطعة أرض مساحتها ثلاثة أفدنه استأجرها الطاعنان " لتشغيل مصنع طوب من ضرب ونشر وحريق " وقد اتفق في أحد بنوده على أيلولة ملكية ما قد يقيمه المستأجر بها من رسوم أم مبان إلي المؤجر عند انتهاء الإجارة , وكان الحكم قد استخلص من هذا البيان أن العقد إنما ورد علي أرض فضاء وكان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا ومقبولا وفي حدود ما لقاضي الموضوع من سلطة تقدير الدليل وفهم الواقع في الدعوى , وتعرف حقيقة محل العقد المتنازع عليه واستظهار مدلوله ومما يتضمنه عبارته , فإن النعي عليه بهذا السبب يكون علي غير أساس. (الطعن رقم 64 لسنة 52 ق – جلسة 1988/4/28)



البــــاب الثــــاني صور التنازل الوارد بالقانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية والقانون رقم 17 لسنة 1983 { المعدل } بشأن قانون المحاماة

الفصل الأول التنازل عن المنشآت الطبية

تنص المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية على أن " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين .

وتنص المادة السادسة من ذات القانون على أن " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيبا أو طبيب أسنان مرخصا له في مزاولة المهنة كما يجوز الترخيص لأكثر من طبيب بإدارة عيادة خاصة بكل منهم في نفس المقر بعد تسجيلها وموافقة النقابة الفرعية المختصة طبقا للمادة الثانية من هذا القانون

ويجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو لأكثر للعمل معه في نفس المقر وبترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ملزما بدفع زيادة قدرها 70% من القيمة الايجارية للمالك .

وفي جميع الأحوال يقتصر نشاط المنشأة على تخصص الطبيب المرخص له طبقا لجداول الأخصائيين والممارسين العاملين بالنقابة .

ولا يجوز للطبيب أن يمتلك أو يدير أكثر من عيادة خاصة إلا لأسباب تقرها النقابة الفرعية المختصة ولمدة أقصاها خمس سنوات , ولا يجوز تحديد هذه المدة لأي سبب من الأسباب .

المقصــود بالمنشــأة الطبيــة :

المنشأة الطبية هي كل مكان أعد للكشف علي المرضي أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين .

** وعلى ذلك تعد منشأة طبية ما يأتي :

أولا : العيادة الخاصة

هى كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ومعدة لاستقبال المرضي ورعايتهم طبيا , ويجوز أن يكون بها أسرة علي ألا يتجاوز عددها ثلاثة أسرة , ويجوز أن يساعده طبيب أو أكثر مرخص له في مزاولة المهنة من ذات التخصص .

ثانيا : العيادة المشتركة

هى كل منشأة يملكها أو يستأجرها طبيب أو أكثر مرخص له في مزاولة المهنة ومعدة لاستقبال المرضي ورعايتهم طبيا ويجوز أن يكون بها أسرة لا يتجاوز عددها خمسة ويعمل بالعيادة المشتركة يكون أحدهم هو المدير الفني والمسئول عن العيادة ويجوز الترخيص في أتشاء عيادة مشتركة لجمعية خيرية مسجلة في وزارة الشئون الاجتماعية أو لهيئة هامة يكون من بين أغراضها إنشاء وإدارة هذه العيادة المشتركة أو شركة لعلاج العاملين بها على أن يديرها طبيب مرخص له بمزاولة المهنة .

ثالثا : دار النقاهة

وهى كل منشأة أعدت لإقامة المرضي ورعايتهم طبيا أثناء النقاهة من الأمراض على أن يكون ذلك تحت إشراف وإدارة طبيب مرخص له بمزاولة المهنة . ويعتبر صاحب المنشأة هو كل من صدر بإسمه ترخيص نشاط المنشأة .

رابعا : المستشفي الخاص

كل منشأة أعدت لاستقبال المرضي والكشف عليهم وعلاجهم ويوجد لها أكثر من خمسة أسرة على أن يكون ذلك تحت إشراف وإدارة طبيب مرخص له بمزاولة المهنة .

خامسا : معمل التحليل الطبية

يعد معمل التحاليل الطبية منشأة طبية وذلك لأنه أعد لاستقبال المرضي وعمل التحاليل اللازمة التي تساعدهم علي كشف المرض وتحديد موضعه وبالتالي تساعدهم علي العلاج واختيار الوسيلة المناسبة للشفاء .

الإجازة لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة :

نصت المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية علي أنه " يجوز لمستأجر المنشأة الطبية كما يجوز لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة .

وقد أجازت الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون رقم 52 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية علي أنه " لمستأجر العيادة الخاصة وحدها دونها باقي المنشآت الطبية الأخرى - أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقرر بترخيص مستقل لكل منهما وبموجب عقد مودع نسخة منه نقابة الأطباء الفرعية .

والحكمة من هذا الاستثناء الحرص على الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر بوفاة شاغلها أو التنازل له عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية . وأجازه التنازل قاصرة علي المستأجر وورثته من بعده فلا تمتد إلي شركاء المستأجر في المنشأة الطبية , لأن ما ورد بالنص استثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره . (د . حمدي عبد الرحمن – المرجع السابق – ص 141 والعطار – المرجع السابق – ص 594)

ويشترط لتطبيق هذا الاستثناء أن يكون هناك عقد إيجار صحيح وقائم وقت التنازل .

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام تشريعات الإيجار بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني استهدفت – وعلي ما جري به قضاء المحكمة – تحديد أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادي بحيث إذا ما خول للمستأجر علاوة غلي هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها تعتبر محل عطاء من هذا المؤجر وبإجراء إيجابي منه يوليه المستأجر خارج نطاق القيود القانونية المتبادلة التي تحكم الانتفاع العادي بحيث يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون إيجار الأماكن كما يسوغ القول باستحقاقه في مقابل إضافة إلي الأجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية سواء تراضيا علي ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلي العادي الذي تقبله الأجرة المحددة قانونا ويصح أن يبرر إضافة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن وإذا كان الأصل وفق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 ومن يعده القانون رقم 136 لسنة 1981 أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك ودون إخلال عقد الإيجار يعد ميزة للمستأجر يستحق عنها مقابلا يتفق عليه بين الطرفين يضاف للأجرة القانونية إلا أنه بصدور القانون رقم 51 لسنة 1981 بشأن المنشآت الطبية والنص في النادة السادسة منه علي أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة

وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزما بدفع زيادة قدرها 70 % من القيمة الايجارية للمالك " فأصبح لمستأجر العيادة الخاصة حق التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر ومقتضى ذلك زوال القيد الوارد في قانون إيجار الأماكن , والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذي ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفي التعاقد ويكون حق المؤجر في اقتضاء العلاوة المقررة بنص قانون المنشآت الطبية سالف البيان بقيام التأجير من الباطن وينتهي بانتهاؤه وإلا كان تقاضيه للمقابل الإضافي سواء تم التأجير من الباطن أم لم يتم علي خلاف ما يقتضي به القانون تحايلا علي أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام وذلك ما لم يتنازل المؤجر عن النسبة الواردة به اتفاق آخر . وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن . (الطعن رقم 2198 لسنة 64 ق - جلسة 1995/3/29 – س46 ص 568) وبأنه " وإن كان الأصل أن العقود – وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تخضع للقانون الذي أبرمت في ظله إلا إذا صدر بعد ذلك قانون تضمن أحكاما آمره متعلقة بالنظام العام فإنها تطبق علي العقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبرمة قبل ذلك , مما مفاده أنه إذا استحدث القانون الجديد أحكام من هذا القبيل فإنها تسري بأثر فوري علي الآثار والنتائج التي ترتبت بعد نفاذه ولو كان ناشئة عن مراكز ووقائع قانونية قبل ذلك و وإذا كانت أحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية والمعمول به من 1981/9/26 مما اقتضته المصلحة العامة واستجابة لاعتبارات النظام العام فإنه يسري بأثر فوري علي المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه , ويكون بالتالي هو الواجب التطبيق علي أجرة الفترة موضع التداعي التي تبدأ من أول يناير سنة 1984 ولو كانت ناشئة عن عقد مبرم قبل نفاذ القانون . ولما كان ذلك وكان النص في الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون المذكور علي أنه يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو لأكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة

وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ملزما بدفع زيادة قدرها 70 % من القيمة الايجارية للمالك , مفاده أن تحتسب الزيادة التي يلتزم المستأجر الأصلي للعيادة الخاصة بدفعها للمالك مقابل تأجيره جزءا منها لطبيب أو لأكثر بنسبة مقدارها 70 % وإذ ورد النص – في هذه الصدد عاما مطلقا فلا محل لتخصيصه أو تقييده باشتراط أن يزاول الطبيب المستأجر الأصلي للعيادة عمله في نفس الوقت مع الطبيب الذي أجر له جزءا منها أو أن يكون قد رخص لهما بمزاولة تخصص طبي واحد وإلا كان في ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص , ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة 1/أ من هذا القانون من أن " العيادة الخاصة ... هي كل منشأة يملكها أم يستأجرها ويديرها طبيب ... كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ... ويجوز أن يساعده طبيب أو أكثر مرخص له في مزاولة المهنة في ذات التخصص " أو ما نصت عليه الفقرتين الثانية والثالثة من المادة السادسة منه من أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقرر وبترخيص مستقل لكل منهم .. وفي جميع الأحوال يقتصر نشاط المنشأة علي تخصيص الطبيب المرخص له طبقا لجداول الأخصائيين والممارسين العاملين بالنقابة " إذ أن ما ورد بعجز الفقرة من المادة الأولي إنما يتصرف إلي الطبيب الذي يساعد المستأجر الأصلي للعيادة الخاصة أو المالك لها , كما أن ما ورد بالفقرة الثالثة من المادة السادسة مؤداه أن يكون نشاط العيادة الخاصة مقتصر علي التخصيص المرخص به للطبيب الذي يزاول عمله بها سواء كان مستأجر أصليا للعيادة أو مستأجر لجزء منها الأخير . وإذ التزم الحكم المطعون فيه النظر السابق وأقام قضاءه برفض الدعوى علي سند من أن المطعون ضده الثاني – المستأجر الأصلي – قد أوفي أجرة العين محل النزاع عن الفترة موضوع التداعي ابتداء من أول يناير سنة 1984 حتى أغسطس سنة 1984 , بالإضافة إلي الزيادة المقررة بقانون رقم 51 لسنة 1981 – بنسبة 70 % من الأجرة مقابل التأجير الجزئي للمطعون ضده الأول – وذلك قبل إقامة الدعوى بتاريخ 1984/2/18 فإنه لا يكون قد أخطاء في تطبيق القانون أو شابه القصور . (الطعن رقم 445 لسنة 60 ق – جلسة 1995/2/8 س 46 ص 357) .

وبأنه " بعد صدور القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية وما نصت عليه مادته الأولى على أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضي أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين وتشمل ما يأتي : أ) العيادة الخاصة وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب ... " وإذ نصت مادته الخامسة علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال , ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة , وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " . مما دلالته أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر , فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل له تغليبا للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر إذ حرص المشرع علي الإبقاء علي المنشأة الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تناله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين , وهو اعتبار متعلق بالنظام العام بتحريم مخالفته بنص المادة 16 من ذات القانون , والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن القانون الجديد المتعلق بالنظام العام يسري ويطبق بأثر مباشر علي المراكز القانونية القائمة ولو كانت ناشئة في تاريخ سابق علي نفاذه , لما كان ذلك , وكان المطعون ضده الأول - المتنازل إليه عن شقة النزاع - طبيا يمارس مهنته الطب فإنه عملا بأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 آنفة البيان يضحي التنازل إليه عن إيجار هذه الشقة بمناسبة شرائه العيادة الطبية التي أنشأها فيها الطبيب مورث المطعون ضدها الثانية تنازلا مشروعا رغم عدم الإذن الكتابي به من المؤجر الطاعنة فلا يصلح سببا للحكم بإخلاء عين النزاع وهو ما سوف تلتزم به محكمة الاستئناف مكررة به من جديد قضاءها بالحكم المطعون فيه إذا ما نقض الأخير وأحيلت إليها الدعوى , ومن ثم كان الطعن الحالي لما سبق لا يحق للطاعنة إلا مصلحة نظرية بحتة لا يقوم عليها الطعن ما " .

(الطعن رقم 753 لسنة 47 ق – 1984/2/22) . وبأنه " إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن صحيفة افتتاح الدعوى ومستنداتها أن مورث المطعون ضدهما – المرحوم .... قد أستأجر الشقة محل النزاع في سنة ...... يقصد استعمالها عيادة لطب الأسنان حتى ..... حيث تقاعد عن العمل وأصبح لا يزاول مهنة الطب انه غير استخدامها منذ ذلك التاريخ بأن اتخذها سكنا له وأقام فيها بمفرده إلي أن توفي في .... وقد تمسك الطاعن في جميع مراحل التقاضي بأن المستأجر ظل يستعمل الشقة محل النزاع أصبحت سكنا عاديا وليست منشأة طبية فلا ينطبق عليها أحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 الخاص بالمنشآت الطبية وهو دفاع جوهري لو ثبت قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى , خاصة وقد قدم الطاعن شهادة من نقابة المهن الطبية تفيد بإحالة المستأجر إلي التقاعد وصرفه معاشا اعتبار من سنة .... وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأن العين المؤجرة مازالت منشأة طبية على سند من ثبوت اقتضاء الطاعن للأجرة بالزيادة المقررة بالقانون رقم 136 لسنة 1981 . وهذا القول من الحكم لا يكفي للتدليل علي بقاء العين كمنشأة طبية إذا أن الطاعن في اقتضاء هذه الزيادة له سنده من العقد والقانون سواء استعمل المستأجر العين في الغرض المؤجر من أجله من عدمه ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في التسبيب " . (الطعن رقم 1830 لسنة 55 ق – جلسة 1992/1/16) وبأنه " نص المادة الخامسة من قانون تنظيم المنشآت الطبية الصادر برقم 51 لسنة 1981 – يدل علي أن وفاة مستأجر المنشأة الطبية لا تحول دون استمرار عقد إيجارها لصالح ورثته في استعمال العين ويحق لهم التنازل عنها في أي وقت لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ولو أعترض عليه

فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا وذلك تغليبا للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر حرصا من المشرع علي الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية لمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة 16 من ذات القانون مما مؤداه سريان حكمه بأثر فوري علي كافة المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله " . (الطعنان رقما 897 , 1005 لسنة 59 ق – جلسة 1994/1/19) .

... كما يجب أن يكون عقد الإيجار متعلقا بمنشآت طبية وفقا للشروط والمواصفات الخاصة التي أوردها القانون تنظم هذه المنشآت وأن يرد التنازل عن هذا العقد . وأن يكون هذا التنازل لطبيب مرخص له بمزاوله المهنة وفقا لقانون مزاولة مهنة الطب وإلا كان التنازل باطلا .

وقد قضت محكمة النقض بأن : من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن النص في المادة الأولي من القانون رقم 51 لسنة 1981 – الخاص بتنظيم المنشآت الطبية – علي أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضي أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين . وتشمل ما يلي : أ) العيادة الخاصة : وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ومعدة لاستقبال المرضي ورعايتهم طبيا .. " والنص في المادة السادسة من نفس القانون علي أنه " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيا أو طبيب أسنان مرخص له في مزاولة المهنة ... " والنص في المادة الخامسة منه علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين " .

يدل على أن مناط استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية لصالح ورثة المستأجر بعد وفاته وفقا لأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 سالف الذكر مرتبط بوجود المنشأة الطبية التي يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له في مزاولة المهنة ، فإذا ما توقف نشاط هذه المنشأة أو تغير الغرض المنصوص عليه من استئجارها الى غرض آخر مخالف قبل وفاة المستأجر فإنه لا محل للتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال ولا محل للتحدي بأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 ، كما أن من المقرر أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلانه إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي انتهى إليها ، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية يرتب بطلانه . لما كان ذلك ، وكان الطاعنون قد تمسكوا بدفاعهم أمام محكمة الموضوع بأن الشقة محل النزاع قد فقدت صفتها كمنشأة طبية بعد قيام مورث المطعون ضدهما – قبل وفاته – بإنهاء نشاطه بها وإخطار مصلحة الضرائب بذلك وطلبوا تمكينهم من إثبات هذا الدفاع باستخراج شهادة من مصلحة الضرائب تفيد ما سبق ، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن بحث الدفاع المشار إليه وأقام قضاءه باستمرار عقد إيجار العين محل النزاع لصالح المطعون ضدهما مستندا في ذلك الى نص المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 ، ودون أن يعرض لهذا الدفاع ، رغم أنه دفاع جوهري لو صح قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، فإنه يكون معيبا بالقصور والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن " (الطعن رقم 7681 لسنة 63ق جلسة 1998/12/23) وبأنه " أن النص في المادة الأولى من القانون رقم 51 لسنة 1981 الخاص بتنظيم المنشآت الطبية على أن " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين وتشمل ما يأتى : أ) العيادة الخاصة : وهى كل منشأة يمتلكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبيا ....

والنص في المادة السادسة من ذات القانون ينص على أنه " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيبا أو طبيب أسنان مرخص له بمزاولة المهنة ..... والنص في المادة الخامسة من ذات القانون على أنه لا ينتهي عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين مما دلالته أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ، فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل إليه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر ، إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكى تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين ، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام ، وأن مناط أعمال هذه الأحكام مرتبط بوجود المنشأة الطبية التي يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، فإذا ما تغير الغرض المنصوص عليه في العقد الى غرض مخالف قبل وفاته أو تركه لها فإنه لا محل للتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال ولا محل للتحدي بأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 , ولا يغير من ذلك أن المادة 23 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادتين 7 , 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 قررت للمؤجر حق اقتضاء أجرة إضافية عند تغير استعمال العين المؤجرة إلي غرض السكني ومن ثم يتعين تطبيق شروط عقد الإيجار باعتبار أن العقد – وعلي ما جرى به نص المادة 147 فقرة أولي من القانون المدني – شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديله إلا باتفاق طرفيه ولا يحق للمستأجر بإرادته المنفردة إنقاص الأجرة وفقا لتغييره هو الاستعمال إلي غرض السكني مرة أخري , وقد جري قضاء هذه المحكمة علي هدي هذه القواعد في حالة مقاربة إذ خول للمؤجر حق اقتضاء مقابل التأجير من الباطن مفروشا المرخص به منه استعمل المستأجر تلك الرخصة أو لم يستعملها " . (الطعن رقم 1830 لسنة 56 ق – جلسة 1992/1/16)

... أن نص المادة الخامسة من القانون 51 لسنة 1981 نص خاص بينما بنص المادة 20 من القانون 136 لسنة 1981 نص عام والقاعدة وأن النص الخامس يقيد النص العام ولو كان النص العام لاحقا عليه مما يعني أنه في حالة التنازل عن لمنشأة الطبية يحق للمؤجر الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل تحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص في المادتين 20 , 25 من القانون رقم 136 لسنة 1981 – يدل وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض – علي أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر عليه تنازلا نافذا في حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية – وهي لا ري اعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الأساسي وسلامه الاجتماعي فأعطي المالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه الأخير من منفعة نتيجة تصرف ببيعه العين المؤجرة به بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص علي أحقية المالك في تقاضي نسبة 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطي له الحق أيضا في شراء العين إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات إيداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه علي أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين , ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه لشراء العين , ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي يرسمه القانون بإعلانه علي يد محضر , ولا يكفي مجرد إعلانه بحصول البيع لعدم تحقيق الغرض من الإعلان الذي هدف إليه المشرع كما أبطل كل شرط أو اتفاق يخالف ما تقدم , وإذ كان القانون رقم 136 لسنة 1981 لا حقا في صدوره للقانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية

وجاء نص المادة 20 منه عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني

بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية وجاء متي استوف الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا مخصص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاء منه " (الطعن رقم 2770 لسنة 57 ق – جلسة 1994/11/20) وبأنه " إذا كان القانون رقم 136 لسنة 1981 لاحقا في صدوره للقانون رقم 51 لسنة 1981بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة 20 من القانون الأول عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز فيها للمستأجر قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية المؤجرة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متي استوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاء منه " . (الطعن رقم 2526 لسنة 64 ق – جلسة 1995/4/26) وبأنه " أن محكمة الموضوع تلتزم بالرد علي دفاع الخصم متي كان جوهريا من شأنه لو صح تغير به وجه الرأي في الدعوى وإلا كان حكمها باطلا ولما كان النص في المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين , وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا ابدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ 50 % المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداع مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه

علي أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المشتري بالثمن المعروض عليه لاسترداد العين , ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي رسمه القانون بإعلان علي يد محضر ولا يكفي مجرد إعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الإعلان الذي هدف إليه القانون لاحقا في صدوره للقانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة 20 منه سالفة الإشارة عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجر ة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متي استوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا مخصص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاه منه . لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الموضوع بسريان حكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 علي التنازل الصادر من المطعون ضده الأول عن المنشأة الطبية الكائنة بالعين المؤجرة إلي المطعون ضدهما الثاني والثالث إلا أن الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد علي هذا الدفاع الجوهري , وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بإجابة المطعون ضدهما الثاني والثالث لطلبهما إلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار لهما عن العيادة الطبية محل التداعي والتي تنازل لهما عنها المطعون ضده الأول بتاريخ 1987/7/1 ورفض دعوى الطاعنين استنادا إلي نص المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 دون أن يعرض لحكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الذي يسري علي التنازل عن المنشآت الطبية فإنه يكون معيبا بالقصور المبطل الذي جره إلي الخطاء في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث أسباب الطعن " (الطعن رقم 866 لسنة 62 ق - جلسة 1996/4/14)

... ويجوز لمستأجر العيادة الطبية أن يؤجر جزءا منها لطبيب وذلك دون التصريح له من المؤجر بهذا الإيجار كما أنه يجوز له تأجير جزء من العيادة لغير طبيب بزوال مهنة أو حرفة غير متعلقة للراحة أو مضرة بالصحة وذلك مشروط بالا يشمل الإيجار جميع المكان المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : وإن كان الأصل وفق أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 ومن بعده القانون رقم 136 لسنة 1981 أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك ودون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون ذلك , فإن تنازل المؤجر عن هذا القيد في عقد الإيجار يعد ميزة للمستأجر يستحق عليها المؤجر مقابل يتفق عليه بين الطرفين يضاف للأجرة القانونية , إلا أنه بصدور القانون رقم 51 لسنة 1981 بشأن المنشآت الطبية والنص في المادة السادسة منه علي أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزما بدفع زيادة قدرها 70 % من القيمة الايجارية للمالك فأصبح لمستأجر العيادة الخاصة حق التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر , ومقتضى ذلك زوال القيد الوارد في القانون إيجار الأماكن والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذي ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحق التوازن بين طرفي التعاقد ويكون حق المؤجر في اقتضاء العلاوة المقررة بنص قانون المنشآت الطبية سالف البيان بقيام التأجير من الباطن وينتهي بانتهائه وإلا كان تقاضيه للمقابل الإضافي سواء تم تأجير من الباطن أم لم يتم علي خلاف ما يقضي به القانون تحايلا علي أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام وذلك ما لم يتنازل المؤجر عن النسبة الواردة به باتفاق آخر " (الطعن رقم 2191 لسنة 64 ق – جلسة 1995/3/29) وبأنه " أن إلغاء النص التشريعي الذي يتضمن قاعدة عامة لا يتم – وعلي ما جري به نص المادة الثانية من القانون المدني – إلا بتشريع لاحق ينص صراحة علي هذا لإلغاء أو يشتمل علي نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع , ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصان واردين علي محل واحد ويستحيل إعمالها فيه معا , ولما كان القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

قد أورد نصوصا عامة في التزامات المؤجر والمستأجر وقواعد إيجار الأماكن المفروشة تنطبق علي جميع الأماكن المؤجرة أيا كان الغرض من تأجيرها وسواء كان لممارسة مهنة الطب أو غيرها من المهن أو الحرف الأخرى ثم لمصدر القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشأة الطبية بقرار في مادته الرابعة عدم انتهاء رخصة صاحب المنشأة الطبية بمجرد وفاته وجواز إبقائها لصالح الورثة مدة عشرين عاما شريطة أن يتقدموا بطلب ذلك خلال ستة أشهر من تاريخ الوفاة وأن يعين مدير للمنشأة يكون طبيبا مرخصا به بمزاولة المهنة يقوم بإخطار الجهة الإدارية ونقابة الأطباء بذلك , فإن تخرج أحد أبناء المتوفى من إحدى كليات الطب خلال هذه الفترة نقل ترخيص المنشأة باسمه وإن كان لا يزال بإحدى سنوات الدراسة بالكلية عند انتهاء المدة منح المهلة اللازمة لحين تخرجه لتنتقل إليه الرخصة , أما إذا انقضت المدة أن يكون من بين أبناء صاحب المنشأة طبيب أو طالب بإحدى كليات الطب وجب علي الورثة التصرف فيها لطبيب مرخص به بمزاولة المهنة ينتقل إليه الترخيص الذي ظل قائما لصالحهم طول هذه المدة وإلا حق للجهة الإدارية المختصة بمنح الترخيص التصرف في المنشأة . وكان هذا النص لم يستحدث أسباب الانتهاء عقد الإيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط مهنة الطب علي خلاف الحكم العام الوارد في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بالنسبة لسائر المهن الأخرى وإنما يفيد الإبقاء علي رخصة صاحب المنشأة الطبية لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مما مفاده أن عقد إيجار العيادة الطبية يمتد بقوة القانون لصالح ورثة المستأجر الأصلي , ولو لم يشاركوه في استعمالها دون اشتراط ممارسة أحدهم مهنة الطب وليس ذلك إلا تطبيقا خاصا لنص الوارد في الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والتي تقضي باستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي إذا كان يزاول في العين المؤجر نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ,

لما كان ذلك , وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 . " إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضربة بالصحة العامة وأجر جزء من المكان المؤجر له إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله , وكانت نصوص قانون المنشآت الطبية رقم 51 لسنة 1981 قد خلت من نص صريح بإلغاء حكم المادة 40 سالفة الإشارة , كما لم يأتي بتنظيم جديد في خصوص تأجير جزء من العين المؤجرة من الباطن إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنة أو حرفة المستأجر الأصلي , كما لا يستحيل إعمال حكم النصين معا لانعدام التعارض بينهما , فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم في نتيجته حكم هذا النص وأقام قضاءه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار عن ذات عين النزاع لورثة المستأجر الأصلي الذي كان يستعمل العين عيادة طبية ويرفض دعوى إخلائهم منها لحصول التنازل عن جزء من العين المؤجرة طبقا للمادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالفة الإشارة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم 419 لسنة 54 ق – جلسة 1990/11/26) وبأنه " أن النص التشريعي إذا ما ورد مطلقا فإنه يحمل علي إطلاقه إلا إذا ثبت بنص آخر ما يقيده , فإن قام الدليل عل تقيده كان هذا الدليل صارفا له عن إطلاقه ومبنيا المراد مه , فيكون المطلق مقيدا بقيد المقيد . كل ذلك إذا كان موضوع النصين واحدا , فإن اختلف النصان في الحكم فلا يحمل المطلق علي المقيد بل يعمل بالمطلق علي إطلاقه في موضعه . والمقيد علي قيده في موضعه , لما كان ذلك وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة 40 من قانون تأجير وبيع الأماكن الصادر برقم 49 لسنة 1977 إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة وأجر جزءا من المكان المؤجر له إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته , هو أن يرد هذا التأجير من الباطن علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله ,

وإذ كانت المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية الصادر برقم 51 لسنة 1981 والذي يجري نصها علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مفاده وعلي ما يبين من عبارات النص أن اشتراط تنازل مستأجر المنشأة الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة . يكون إذا ما ارتأى المستأجر التنازل عن كامل المنشأة فإنه بذلك لا يعتبر مقيدا لنص المادة 40/ب من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليها لاختلاف النصين وعدم تعارضها بما لا يستحيل معه إعمالها معا لورود كل منهما علي محل يغاير الآخر , إذ بينما تنظم المادة 40 /ب سالفة البيان تأجير المستأجر المزاولة لمهنة أو حرفة لجزء من المكان المؤجر له من الباطن يتناول حكم المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية سالفة الذكر تنازل مستأجر المنشأة الطبية عن كامل هذه المنشأة لما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن الثاني كان قد استأجر عين النزاع ليمارس فيها مهنته الطب وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أجر جزءا من العين للطاعنة الأولى والمطعون ضده الثاني لممارسة مهنة المحاماة فإن هذا التأجير لا يسوغ الإخلاء عملا بالمادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية آنف البيان لما سبق ذكره ولا عملا بالمادة 40/ب من القانون 49 لسنة 1977 المشار إليها باعتبار أن مهنة المحاماة ليست بطبيعتها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلي بحث السبب الآخر من سببي الطعن " (الطعن رقم 34لسنة 63 ق – جلسة 1994/1/26) وبأنه " لما كانت المادة الأولي من القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به اعتبار من 1981/9/26 تنص علي أن " تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضي أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين ... "

كما تنص المادة الخامسة منه علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين حسب الأحوال , ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة , وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مما مفاده – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب , وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل إليه تغليبا للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر , إذ حرص المشرع علي الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة 16 من القانون ذاته , وكان مؤدي ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان من باطنهم إلي الغير لاستعماله في نشاط آخر دون إذن كتابي صريح من المالك , لما كان ذلك وكان نص المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 لا يغير من هذا النظر , وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في حالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 . " إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر لها لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " – أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله وإلا حق للمالك طلب فسخ العقد عملا بنص المادة 18/ج من القانون رقم 136 لسنة 1981 , وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر في نتيجته وأقام قضاءه علي ما يسلم به الطاعنون من أنهم قاموا بتأجير عين النزاع كلها إلي المطعون ضده الثاني لاستعمالها مكتبا للاستشارات الهندسية بدون إذن كتابي صريح من المالك ,

وهو ما يتضمن الرد المسقط لدفاعهم المشار إليه بوجه النعي , ولا يغير منه أنه قضى لهم ضد المالك قبل ذلك باستمرار انتفاعهم بتلك العين خلفا لمورثتهم , فإن النعي برمته يكون على غير أساس " (الطعن رقم 1262 لسنة 55 ق – جلسة 1979/7/25)

... وقد حكمت المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة { 5 } من القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إيجاره العين المتخذة مقرا لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وذلك في القضية رقم 11 لسنة 6 ق دستورية جلسة 1995/7/3 والذي جاء فيه :

وحيث أن النص فيه , لم يلتزم بالقواعد التي تنظم التنازل بوجه عام والتي تضمنتها المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 آنف البيان , بل أسقطها بتمامها , ليمتنع علي المالك بعدئذ الخيار بين حقين كفلتهما المادة 20 من هذا القانون هما أن يحصل علي 50 % من مقابل التنازل إذا أرد إعمال آثاره أو أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الايجارية التي ارتبطا بها في شأنها . بيد أن النص فيه حرم من يملكون الأماكن المؤجرة المتخذة مقار للعيادات الطبية الخاصة , من هذين البديلين كليهما , واعتبر – بما انطوى عليه من حكم خاص – تنازل الأطباء وورثتهم من بعدهم عن حق إجازة تلك الأعيان لغيرهم من الأطباء , نافذا فوريا قبل ملاكها , ومقرونا باستمرار عقود الإيجار المبرمة في شأنها لصالح المتنازل إليهم , مع إلزام المؤجرين بتحرير عقود إيجار لهم , بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم علي الأعيان المؤجرة , من خلال منعهم من الاستثناء بمنافعها .

وحيث أن النص المطعون فيه , يبدو منفصلا عن الأصول التي تقتضيها مزاولة مهنة الطب والقيام علي رسالتها , ذلك أن الحقوق التي ترتبها للأطباء فيما بين بعضهم البعض لقاء التنازل عن الأعيان المتخذة مقار لعيادتهم الخاصة , لازمها إلغاء حقوق ملاكها إلغاء كاملا ونهائيا , إذ يقدم الأطباء – دون غيرهم من المتنازلين عن حق الإجارة – ميزة استثنائية ينفردون بها , وتعصمهم من أن يؤدوا لمن يملكون الأعيان شيئا منها ولو ضؤل ولا يدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق ملكية , بل هو عدوان عليها , ذلك أن النص . المطعون فيه يقدم المنفعة المجلوبة علي المضرة المدفوعة , ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمها , بل يلحق بالمؤجر وحده المضرة المدفوعة , ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما , بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش , منافيا بذلك المقصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها , ومجاوزا بذلك الحدود المنطقية لعلاقة كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح , لا أن تتصادم , مغلبا مصالح فئة بذاتها من المواطنين علي سواهم , بإيثار أفرادها بمزايا مالية يختصون بها دون غيرهم .

وحيث أن الدساتير المصرية جميعها بدءا بدستورية 1923 , وانتهاء بالدستورية القائم , رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون , وكفلت تطبيقه علي المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعي , وعلي تقدير أن الغاية التي يستهدفها تتمثل أصلا في صون حقوق المواطنين وحرياتهم في مواجهة صور التمييز التي تنال منها , أو تقيد ممارستها وأضحي هذا المبدأ – في جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التي لا يقتصر نطاق تطبيقها علي الحقوق والحريات المنصوص عليها في الدستور , بل يمتد مجال إعمالها كذلك إلي تلك كفلها المشرع للمواطنين في الحدود سلطته التقديرية , وعلي ضوء ما يرتئيه محققا للصالح العام . ولئن نص الدستور في المادة 40 علي حظر التميز بين المواطنين في أحوال بعينها هي تلك التي يقوم التميز فيها علي أساس الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة , إلا أن إيراد الدستور لصور بذاتها يكون التميز محظور فيها –

إذ لو صح ذلك لكان التميز بين المواطنين فيما عداها جائزا دستوريا , وهو ما ينقض المساواة التي كفلها الدستور , ويحول دون إرساء أسسها وبلوغ غايتها وآية ذلك أن من صور التميز التي أغفلتها المادة 40 من الدستور ما لا تقل عن غيرها خطر سواء من ناحية محتواها , أو من جهة التي ترتبها , كالتميز بين المواطنين في نطاق الحقوق التي يتمتعون بها , أو الحريات التي يمارسونها لا اعتبار مرده إلي مولدهم أو مركزهم الاجتماعي أو انتمانهم الطبقي أو ميولهم الحزبية أو نزعاتهم العرقية أو عصبيتهم القبلية , أو إلي موقفهم من السلطة العامة , أو إعراضهم عن تنظيماتها , أو تبنيهم لأعمال بذاتها , وغير ذلك من أشكال التميز التي تظهرها أسس موضوعية تقيمها , وكان من المقرر أن صور التميز المجافية للدستور وإن تعدو حصرها , إلا أن قوامها كل تفرقة أو تنفيذ أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التي كفلها الدستور أو القانون , وذلك سواء بإنكار أصل وجودها أو تعطيل أو انتقاص آثارها بما يحول دون مباشرتها علي قدم المساواة الكاملة بين المؤهلين للانتفاع بها . متي كان ذلك وكان النص المطعون فيه يتوخى بالمزايا والحقوق التي كفلها للأطباء دون سواهم تفضيلهم علي من عداهم من المستأجرين , واستبعاد هؤلاء من الإفادة منها رغم تمثلهم جميعا في مراكزهم القانونية , ودون أن يستند هذا التميز إلي أسس مشروعة , بل عمد المشروع غلي نقيضها , فإن النص يكون مفتقرا إلي الأسس الموضوعية التي كان ينبغي أن يحمل عليها , ومنها عنه بنص المادة 40 من الدستور , باعتباره متبنيا تميزا تحكميا .

وحيث أنه متي كان ما تقدم وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة , وأهدر مبدأ المساواة أمام القانون , فإنه بذلك يكون مخالفا لأحكام المواد 32 ,34 ,40 من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة 5 من القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية , فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إيجاره العين المتخذة مقرا لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة , من الخضوع لحكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . (القضية رقم 11 لسنة 16 ق – دستورية – جلسة 1995/7/3)

الفصل الثاني التنازل عن مكاتب المحامين

القضاء بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة { 55 } من القانون رقم 17 لسنة 1983 فيما تضمنه من بعض الأحكام :

صدر للمحكمة الدستورية العليا حكمان بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (55) من القانون رقم 17 لسنة 1983 من مسألتين نصت عليهما نعرض لهما فيما يلي :

- الحكم الأول : صادر بتاريخ 28 مايو سنة 1992 في القضية رقم 25 لسنة 11 قضائيا (دستورية) بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (55) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة , وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي التنازل المشار إليه .

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية – العدد 24 بتاريخ 15 يونيو سنة 1992 .

والحكم المذكور لم يتعرض لدستورية جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجاز مكتبه لمزاولة المحاماة وما يترتب عليه من آثره , فيظل هذا الحكم معمولا به .

وبذلك أصبح لا يجوز من اليوم التالي لتاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية أي من 1992/6/16 نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة إلا كان ذلك تنازلا عن الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك .

كما يسري هذا الحكم بأثر رجعي بالتفصيل الذي أوردناه بالجزء الأول.

- الحكم الثاني : صادر بتاريخ 3 ديسمبر سنة 1994 في القضية رقم 30 لسنة 15 قضائية (دستورية) بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة 55 من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض في شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة , من الخضوع لحكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية بالعدد 51 بتاريخ 22 ديسمبر 1994 .

ويترتب علي ذلك أن التنازل الذي يدر من المحامي لزميله عن إيجار مكتبه ابتداء من تاريخ 23 ديسمبر سنة 1994 . (اليوم التالي لتاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية) . يخضع لحكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 .

كما يسرى هذا الحكم بأثر رجعى . (راجع المستشار عزمي البكري – إيجار وبيع الأماكن الخالية – الجزء الثاني – ص 373 وما بعدها)

- وسوف نسرد هذين الحكمين لأهميتهما :

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم الأربعاء 27 مايو سنة 1992 الموافق 24 ذو القعدة 1412 هـ .

برئاسة السيد المستشار الدكتور / عوض محمد عوض المر

(رئيس المحكمة)

وحضور السادة المستشارين / محمد ولي الدين جلال , وفاروق عبد الرحيم غنية وحمدي محمد علي وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف والدكتور / عبد المجيد فياض

(أعضاء)

وحضور السيد المستشار / رأفت محمد عبد الواحد .

(أمين السر)

أصدرت المحكمة الأتي :

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 25 لسنة 11 قضائية (دستورية) . (صدر بالجريدة الرسمية – العدد 24 في 15 يونية سنة 1992)

المقدمة من :

الأستاذ / لطفي محمود لطفي بصفته وكيلا عن الشيخ جابر الأحمد الصباح .

ضـــد

1 . الأستاذ / محمود عبد الباقي سالمان .

2 . الدكتور / عبد الوهاب عبد الحميد الشافعي .

3 . السيد / رئيس الوزراء .

4 . وزير العدل .

الإجــراءات

بتاريخ 26 أبريل سنة 1989 أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم – وعلى ما يبين من مذكرته المودعة بتاريخ 29 من مارس سنة 1990 – بعدم دستورية نص المادة 55 من القانون رقم 17 لسنة 1983 فيما تضمنه " واستثناء من حكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة .

وقدمت هيئة الدولة مذكرة طلبت فيها رفض الدعوى وقدم المدعى عليه الأول مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها .

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها .

ونظرت الدعوى علي الوجهة المبين بمحضر الجلسة , وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة فيها بجلسة اليوم .

المحكمــة

بعد الإطلاع علي الأوراق , والمداولة :

حيث أن الوقائع – علي ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي عليه الأول استأجر الشقة رقم 20 التي يملكها المدعى والكائنة في العقار رقم 32 الكائن بشارع يحيي إبراهيم بالزمالك قسم قصر النيل بالقاهرة – وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ 20 من نوفمبر سنة 1979 وبغرض استغلالها مسكنا خاصا , وبتاريخ أول مايو سنة 1988 غير الغرض لتصبح مكتبا للمحاماة , وفي الثاني من مارس سنة 1989 غير الغرض لتصبح مكتبا للمحاماة , وفي الثاني من مارس سنة 1989 تنازل المدعى عليه الأول عن إيجار الشقة المذكورة غلي المدعى عليه الثاني للانتفاع بها كعيادة طبية اعتبار من أول يونيو سنة 1989 , وأقام كلاهما الدعوى رقم 3879 لسنة 1989 أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية (دائرة الإيجارات) ضد وكيل المدعى طالبين الحكم بصحة التنازل المشار إليه وإلزامه بتحرير عقد إيجار إلي المتنازل إليه بذات شروط عقد الإيجار المتنازل عنه وذلك استنادا إلي الفقرة الثانية من المادة (55) من القانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983

التي تجيزه وأثناء نظر الدعوى دفع وكيل المدعى بعدم دستورية هذه المادة , وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع فقد صرحت له بجلسة 26 من مارس سنة 1989 برفع دعواه الدستورية , فأقام الدعوى الماثلة , وعقب قيدها قضت المحكمة المذكورة بجلسة 28 من مايو سنة 1989 بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر من هذه المحكمة .

وحيث أن المدعى عليه الأول دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة علاي أساس أنها طعن بعدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه بالمخالفة للمادة 29 من قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم 49 لسنة 1979 التي لا تجيز ذلك سواء عن طريق الدعوى الأصلية أو الطلب العارض , ولا يجدي في ذلك أنها لم توقف الدعوى بعد تقريرها لجديته وتصريحها له بإقامة الدعوى الدستورية .

وحيث إن هذا الدفع غير سديد , وذلك أن المادة 29 سالفة البيان تنص على أن " تتولى المحكمة الرقابة القضائية علي دستورية القوانين واللوائح علي الوجه الأتي"

أ - ....

ب – إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدي أجلت نظر الدعوى وحددت لمن أثار الدفع ميعادا لا يجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا . فإذا لم ترفع الدعوى في الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن . متي كان ذلك أن وكان البين من هذا النص أن محكمة الموضوع إذ ترخص لمن أثار الدفع بعدم الدستورية بعد تقريرها لجديته برفع الدعوى الدستورية إلي المحكمة الدستورية العليا ,

فإن هذا الترخيص لا يلزمها سوى بتأجيل الدعوى الموضوعية المنظورة أمامها , وبالتالي لا يكون وفقها شرطا لقبول الدعوى الدستورية , ولا يغير من هذا النظر أن تستعيض محكمة الموضوع في حالة بذاتها

وفي حدود سلطتها التقديرية عن تأجيل الدعوى الموضوعية المطروحة عليه , بوقفها لأن ذلك منها لا يعدو أن يكون تربصا بقضاء المحكمة الدستورية العليا في شأن دستورية النصوص التشريعية المطعون عليها , وهي عين النتيجة التي قصدها المشرع إلي بلوغها من وراء تأجيل الدعوى الموضوعية إثر التصريح برفع الدعوى الدستورية ومن ثم يكون الدفع بعدم قبول الدعوى الماثلة علي غير أساس حريا بالرفض .

وحيث أن المدعى بنعي علي الفقرة الثانية من المادة (55) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 – وهي الفقرة المطعون عليها -إيثارها المحامى أو ورثته بميزة النزول عن حق إيجار مكتب المحاماة لمن حدتهم من الغير دون أن تكفل المالك العين الحق في أن يتقاسم مع التنازل المقابل المعروض للتنازل عنها , وهو ما يخرج بالفقرة المطعون عليها علي عمومية القاعدة القانونية وتجردها باعتبارها استثناء غير مبرر من حكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 , هذا بالإضافة إلي انطوائها علي مخالفة لمبدأ تكافؤ الفرص , وإخلالها بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون , والمنصوص عليهما في المادتين (8) و (40) من الدستور .

وحيث أنه من المقرر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة في الدعوى الدستورية – وهي شرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية , وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازما للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة علي محكمة الموضوع , متي كان ذلك , وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المدعى عليه الأول عن إجارة العين التي اتخذها مكتبا للمحاماة غلي المدعى عليه الثاني بوصفه طبيبا لتمكينه من الانتفاع بها كعيادة طبية ,

وكان الدفع بعدم الدستورية الذي أبداه المدعى أمام محكمة الموضوع منحصرا في هذا النطاق وحده فإن مصلحته الشخصية المباشرة إنما تتحدد في المسألة الدستورية المتصلة بالنزاع الموضوعي , وهي تلك المتعلقة بنزول المحامى أو ورثته عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة غيرها من المهن الحرة أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ومن البديهي أن انحصار الطعن الماثل في النطاق المتقدم لا يعني أن ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة (55) من قانون المحاماة من أحكام تجاوز هذا النطاق وتتعداه , قد أضحي مطهرا مما يكون عالقا بها مثالب موضوعية إذ لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحا لكل ذي مصلحة .

وحيث أن حق المدعى في الحصول على (50 %) من مقابل التنازل لا يعدو أن يكون أثر مترتبا بقوة القانون علي النزول عن الحق في الإجارة , وكان ما قررته الفقرة المطعون عليها من حرمان المدعى من هذا الحق , يثير بالضرورة مسألة سابقة علي نشوئه قانونا , هي ما إذا كان النزول عن الإجارة في ذاته لمزاولة غير مهنة المحاماة من المهن الحرة أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة يعتبر جائزا من الناحية الدستورية , متي كان ذلك , وكان مناط جريان الآثار التي يرتبها المشرع علي الأعمال القانونية أن تتوافر لهذه العمال ذاتها مقوماتها من الناحية الدستورية والقانونية علي حد سواء , فإن مدي اتفاق التنازل في ذاته وأحكام الدستورية يكون مطروحا بقوة النصوص الدستورية علي هذه المحكمة لتقول كلمتها فيه .

وحيث إن المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص علي أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال , بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ50 % المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداع مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ50% المشار إليها , وتنص الفقرة الثانية من المادة (55) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 – وهي الفقرة المطعون عليها – علي أنه " استثناء من حكم المادة 20 من قانون رقم 136 لسنة 1981 يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة " .

وحيث أن مؤدى نص المادة (20) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه أنه في الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أنه في الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني قرر المشرع قاعدة عامة مجردة يستحق المالك بموجبها (50 %) من مقابل التنازل بعد خصم قيمة ما يكون في هذه الوحدة من منقولات , وهي قاعدة عدل بها المشرع عما كان معمولا به قبلها من تخويل للمستأجر الأصلي المرخص له بنزول عن الإجارة – سواء في عقد الإيجار أو في ترخيص لاحق - حق التنازل عنها إلي الغير بمقابل لا ينال منه المالك شيئا أيا كان قدره , وقد توخي المشرع بالعدول عن انفراد المستأجر بمقابل التنازل أن يعيد إلي العلاقة الايجارية توازنها كان اختل , وأن يكفل ذلك من خلال أمرين :

أولهما : إلزامه المستأجر بأن يتقاسم مع المالك مقابل التنازل المعروض عليه لمواجهة نزول الأول عن المكان المؤجر نزولا نافذا فوريا في حق المالك وبغير رضاء .

ثانيهما : تقرير أولوية لمالك العين المؤجرة في الانتفاع بها دون المتنازل إليه وذلك إذا أفصح المالك عن رغبته في ذلك عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار (50%) من مقابل التنازل المعروض بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين , وعلي أن يكون هذا إيداع مشروطا بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها - غير أن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 انتظم بأحكام موضوع النزول عن الإجارة إذا كان محل التنازل حق إيجار مكتب المحاماة وكان المتنازل محاميا أو أحد ورثته , فأجاز - بنص الفقرة الثانية من المادة (55) منه - هذا التنازل لمن كان مزاولا لمهنة حرة أو لحرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة , أورد بمقتضاه - استثناء من نص المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه مؤداه حرمان المالك من حقين كانت المادة (20) سالفة البيان قد كفلتهما له بغية أن تعيد إلي العلاقة الايجارية - بإقرارها لهذين الحقين - توازنا مفقودا هما حق المالك في الحصول على (50%) من مقابل التنازل عن العين المؤجرة إذا اتجهت إرادته إلي نفاذه , وحقه - إذا عمد إلي إهدار التنازل في أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة , ومن ثم يكون المشرع قد فرض بالأحكام التي قررتها الفقرة الثانية من المادة (55) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 - وفي حدود نطاق الطعن الماثل علي من يملكون هذه الأماكن بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم عليها عن طريق حرمانهم من الاستثناء بمنافعها .

وحيث أن الدستور حرص علي النص علي صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا علي سبيل الاستثناء , وفي الحدود وبالقيود التي أوردها , باعتبار أنها في الأصل ثمرة مترتبة علي الجهد الخاص الذي بذله الفرد بكده وعرقه , وبوصفها حافز كل شخص إلي الانطلاق والتقدم , إذ يختص دون غيره بالأموال التي يملكها , وتهيئة الانتفاع المقيد بها لتعود إليه ثمارها , وكانت الأموال التي يرد عليها حق الملكية كذلك من مصادر الثروة القومية التي لا يجوز التفريط فيها أو استخدامها علي وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة ,

وكانت الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعد حقا مطلقا , ولا هي عصية علي التنظيم التشريعي , وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية , وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها علي ضوء طبيعة الأموال محل الملكية , والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها . وبمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أولي بالرعاية وأجدر بالحماية علي ضوء أحكام الدستور متي كان ذلك , تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهديا بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها وبمراعاة أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية علي حق الملكية للحد من إطلاقها , لا تعتبر مقصودة لذاتها , بل غايتها الفرد والجماعة . ولقد كفل الدستور في مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التي لا تقوم في جوهرها علي الاستغلال , وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارضا مع الخير العام للشعب , ويؤكد دعمها بشرط قيامها علي أداء الوظيفة الاجتماعية التي يبين المشرع حدودها مرعيا أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي , وفي إطار خطة التنمية .

وحيث أن الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز – علي الأخص في مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة – ذلك أن كثرة من القيود تتزاحم في نطاق مباشرة المالك لسلطته المتعلقة باستغلاله لملكه , وهي قيود قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى وغيرها من الأماكن لمقابلة الزيادة المطردة في الطلب عليها , وهي الأزمة التي ترتد جذورها إلي الحربين العالمتين الأولي والثانية وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن علي اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلي المدن , بالإضافة إلي الزيادة الطبيعية في سكانها , وكان أن عمد المشرع إلي مواجهة الأزمة بتشريعات استثنائية مؤقتة ولا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها – خرج فيها علي القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفا بها – علي الأخص – الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروط الأصلية عدا المدة والأجرة ,

غير أن ضراوة الأزمة وحدتها جعلت التشريعات الاستثنائية متصلة حلقاتها , مترامية في زمن تطبيقها , محتفظة بذاتها واستقلالها عن القانون المدني , متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق علي خلافها ولضمان سريانها بأثر مباشر علي الآثار التي رتبتها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها , و زايلتها بالتالي صفتها المؤقتة , وآل الأمر إلي اعتبار القانون العام , إذ كان ذلك , وكانت الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص تقدر بقدرها , ومعها تدور القيود النابعة منها وجودا وعدما باعتبارها علي تقريرها , وكان حق المستأجر في العين المؤجرة – حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص – لازال حقا شخصيا تؤول إليه بمقتضاه منفعة العين المؤجرة , وليس حقا عينيا يرد علي هذه العين في ذاتها , تعين أن يكون البقاء في العين المؤجرة , بعد انتهاء مدة الإجارة مرتبطا بحاجة المستأجر إليها بوصفها مكانا يأويه هو وأسرته أو يباشر مهنته أو حرفته فيها , فإذا انفكت ضرورة شغل العين عن مستأجرها , زيلته الأحكام الاستثنائية التي بسطها المشرع عليه لحمايته ,ولم يعدله من بعد حق في البقاء في العين المؤجرة , ولا النزول عنها للغير بالمخالفة لإرادة مالكها , وهو ما رددته هذه التشريعات ذاتها بإلقائها علي المستأجر واجبات ثقيلة غايتها ضمان أن يكون شغله العين المؤجرة ناشئا عم ضرورة حقيقة يقوم الدليل عليها ألا أن يتخذها وسيلة إلي الانتهاز والاستغلال , وذلك أن القيود التي يفرضها المشرع علي حق الملكية لضمان أدائها لوظيفتها الاجتماعية بتعين أن تظل مرتبطة بالأغراض التي تتوخاها , دائرة في فلكها , باعتبار أن ذلك وحده هو علية مشروعيتها ومناط استمرارها , متي كان ذلك , وكانت سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق لا تعني ترخصه في التحرير من القيود والضوابط التي فرضها الدستور كحدود نهائية لهذا التنظيم لا يجوز تخطيها أو الدوران من حولها , وكان كل نص تشريعي لا يقيم وزنا للتوازن في العلاقة الايجارية عن طريق التضحية الكاملة بحقوق أحد طرفيها – وهو المؤجر – يعتبر مقتحما الحدود المشروعة لحق الملكية ومنطويا علي إهدار الحماية الدستورية المقررة لها و

وكان الأصل في مهنة المحاماة التي نظمها القانون رقم 17 لسنة 1983 بإصدار قانون المحاماة المعدل بالقانون رقم 227 لسنة 1984 أنها مهنة حرة قوامها مشاركة السلطة القضائية في تحقيق العدالة , وفي توكيد سيادة القانون وفي كفالة حق الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم , ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال ولا سلطان حظر المشرع – وعلي ما قررته المادة (14) من هذا القانون – الجمع بينها وبين الأعمال التي عددتها والتي قدر المشرع منافاتها لها , كما كفل بالمادة (51) من ذلك القانون عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة , ولم يجز كذلك بنص الفقرة الأولي من المادة (55) منه الحجز علي مكتبه وكافة محتوياته المستخدمة في مزاولة المهنة , متي كان ذلك وكانت النصوص التي أوردها قانون المحاماة علي النحو السالف بيانه تتضافر مع غيرها من النصوص التي بسطها في مجال توجهها نحو دعم مهنة المحاماة والتمكين من أداء رسالتها علي الوجه الذي يكفل إرساء سيادة القانون , وبمراعاة ما يقتضيه تنظيم أصول المهنة سعيا للنهوض بها , فإن الفقرة الثانية من المادة (55) منه وهي النص التشريعي المطعون فيه – تبدو غريبة في بابها منفصلة عن مجموع الأحكام التي اشتمل عليها هذا القانون , منافية للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة , وهو تنظيم خاص توخي تحديد حقوق المحامين وواجباتهم بصورة دقيقة بما لا يخرج علي أصول المهنة أو يخل بمتطلباتها محددة علي ضوء الأغراض التي ترمي هذه المهنة إلي بلوغها , بما مؤداه انفصال الفقرة الثانية من المادة (55) - في جوانبها المطعون عليها – عن الأحكام التي تقتضيها مزاولة مهنة المحاماة والقيام علي رسالتها , ذلك أنها تقرر لكل محام – ولو بعد تخليه حال حياته عن مزاولة المهنة – ولورثته من بعده , مزية استثنائية تنطوي علي إسقاط كامل لحقوق المالك المرتبطة بها , وتقدم المنفعة المجلوبة علي المضرة المدفوعة بالمخالفة لمبادئ الشريعة الإسلامية , ويظهر ذلك علي الأخص من وجهين :

أولهما : أن المطعون عليها تتجاهل كلية موجبات التوازن في العلاقة الايجارية التي استهدفتها المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 وذلك بحرمانها من قام بتأجير عين يملكها لآخر لاستخدامها مكتبا للمحاماة – دون غيرها من المؤجرين - من الحصول علي 50 % من مقابل التنازل إذا أراد إنفاذه ومن بالعين إذا أراد إهدار مقابل أداء هذه القيمة .

ثانيهما : أن مؤدي الفقرة المطعون عليها أن تنازل المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتبه يعتبر نافذا في حق المالك بغير رضاه , إذ يظل عقد الإيجار قائما ومستمرا لمصلحة المتنازل إليه لا يزاول مهنة المحاماة بل مهنة أخري أو يمارس حرفه – أيا كان نوعها – شريطة أن تكون غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة , وكلا الوجهين ينطوي علي مخالفة للدستور , ذلك أن النص التشريعي المطعون فيه ليس له من صلة بالأغراض التي يتوخاها تنظيم مهنة المحاماة أو التمكين من أداء رسالتها , هذا بالإضافة إلي إسقاط الكامل لحقوق المالك وتجاهلها بتمامها تغليبا لمصلحة مالية بحتة لمن يمارسون مهنة بذاتها هي مهنة المحاماة , ولا يدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق الملكية , بل هو عدوان عليها لا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما , بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش منافيا بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها , ومجاوزا الحدد المنطقة لعلاقة إيجاريه كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح توازنا دقيقا , لا أن ينحدر الميزان كلية في اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها , وهي حدود لا يجوز تخطيها بالنزول عن العين إلي الغير بعد انتفاء حاجة المتنازل إليها , ورغما عن مالكها , وبمقابل يختص به مستأجرها من دونه وأيا كان مقداره . ولا محاجة في القول بأن النص التشريعي المطعون عليه يوفر مزيدا من الرعاية للمحامين عند اعتزالهم المهنة ولورثتهم من بعدهم تقديرا لدور المحامين في الدفاع عن حقوق المواطنين , ولا محاجة في ذلك , ذلك أن قيام المحامين علي واجباتهم الأصلية ونهوضهم بتبعاتها , لا يصلح سندا فهدار الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في المادتين 32 , 34 منه

وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة في راس المال غير المستغل وتقرران صونها في إطار وظيفتها الاجتماعية , وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد غلي عناصره المختلفة ويندرج تحتها استعمال المالك للشيء في كل ما أعد له واستغلاله استغلالا مباشرا جنيا لثماره.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (55) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة , وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي التنازل المشار إليه , وألزمت الحكومة المصروفات , ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر

باسم الشعب

المحكم الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 3 ديسمبر 1994 الموافق 29 جمادى الآخر 1415 هـ .

برئاسة السيد المستشار الدكتور / عوض محمد المر – رئيس المحكمة وحضور السادة المستشارين الدكتور / محمد إبراهيم أبو العينين وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف والدكتور / عبد المجيد فياض ومحمد علي سيف الدين ... أعضاء .

وحضور السيد المستشار الدكتور / حنفي علي جبالي ... رئيس هيئة المفوضين وحضور السيد / رأفت محمد عبد الواحد ... أمين السر .

أصدرت الحكم الأتي :

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 30 لسنة 15 قضائية { دستورية } .

(نشر بالجريدة الرسمية العدد 51 في 22 ديسمبر سنة 1994)

ضـــد

السيد / رئيس مجلس الوزراء .

السيد / وزير العدل .

السيد / وصفي جرجس عبد القدوس المحامي .

السيد / عبد الله عبد المقصود عبد اللطيف المحامي .

الإجــراءات

بتاريخ 4 سبتمبر 1993 أودع المدعى بصفته صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعد دستورية الفقرة الثانية من المادة 55 من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 , وذلك فيما قررته من جواز تنازل المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة – ولو كانت المحاماة – أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي ذلك التنازل .

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى .

وبعد تحضير الدعوى , أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها .

وقد نظرت الدعوى علي الوجه المبين بمحضر الجلسة , وقررت المحكمة إصدار الحكم بجلسة اليوم .

المحكمــة

بعد الإطلاع علي الأوراق والمداولة .

وحيث أن الوقائع علي ما بين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعى عليه الثالث استأجر الشقة رقم (1) التي تملكها الشركة المدعية والكائنة في العقار رقم (9) بشارع تيتويك كيتي بالإسكندرية وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ 5 يناير سنة 1975 , وبغرض استعمالها مكتبا للمحاماة , وبتاريخ 15 يوليو سنة 1992 تنازل المدعى عليه الثالث عن إيجار الشقة المذكورة إلي المدعى عليه الرابع للانتفاع بها في ذات الغرض نظير ثمن إجمالي قدره خمسة آلاف جنيه , وكان المدعى بصفته قد أقام الدعوى رقم 3505 / 92 مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليهما الثالث والرابع بطلب حكم بإخلائهما من العين المؤجرة , استنادا إلي نص الفقرة (ج) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر في حالة تنازل المستأجر عنه بغير إذن كتابي صريح من المالك , وإلي حكم المحكمة الدستورية رقم 25 لسنة 11 قضائية الذي قضي بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (55) من قانون المحاماة الآنف بيانه , وأثناء نظر دعواه الموضوعة دفع المدعي بصفته بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 55 المشار إليها ,

وإذ قدرت محكمة الموضوع جديدة الدفع بعدم دستورية , فقد صرحت له برفع دعواه الدستورية , فأقام الدعوى الماثلة , وعقب قيدها , قضت المحكمة المذكورة بجلسة 24 نوفمبر سنة 1993 , بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر حكم في المسألة الدستورية .

وحيث إن من المقرر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية – وهي شرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية , وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازما للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة علي محكمة الموضوع , إذ كان ذلك , وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المدعي عليه الثالث عن إجازة العين التي اتخذه ا مكتبا للمحاماة إلي المدعى عليه الرابع بوصفه محاميا لتمكينه من الانتفاع بها في ذات الغرض , وكانت المحكمة الدستورية العليا سبق لها أن قضت في الدعوى رقم 25 لسنة 11 قضائية (دستورية) بجلسة 27 مايو سنة 1992 بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 55 من قانون المحاماة المشار إليه وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وما يرتبه هذا النص من آثار قانونيه علي التنازل المشار إليه , وقد نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ 15 يونية سنة 1992 , وكان من المقرر أن قضاء هذه المحكمة في تلك الدعوى – وفي حدود ما فصلت فيه فصلا قاطعا – إنما يجوز حجية مطلقة في مواجهة الكافة , وبالنسبة إلي الدولة بكامل سلطاتها وعلي امتداد تنظيماتها المختلفة , وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو السعي إلي نقضه من خلال إعادة طرحه علي هذه المحكمة لمراجعته , ومن ثم فإن مصلحة المدعى الشخصية المباشرة , إنما تتحدد في جواز نزول المحامي أو ورثته – استثناء من حكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 – عن حق إيجار مكتب المحاماة , وتغدو الدعوى الراهنة فيما يجاوز هذا النطاق ويتعداه غير مقبولة .

وحيث أن المدعى (بصفته) ينعى علي الفقرة الثانية – الآنف بيانها – أنها فيما قررته من أثار المحامي أو ورثته بميزة النزول عن حق إيجار مكتب المحاماة لمن يزاول مهنة المحاماة , وحرمان مالك العين من الحق في أن يتقاسم مع المتنازل المقابل المعروض للتنازل عنها تكون قد أخلت بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة في المادتين 32 , 34 منه , وانطوت كذلك علي مخالفة تكافؤ الفرص ومساواة المواطنين أمام القانون المنصوص عليها في المادتين 408 من الدستور .

وحيث أن الدستور – إعلاء من جهته لقدر الملكية الخاصة , ولدورها في صون الأمن الاجتماعي وإرساء أسس التقدم – قد نص علي أن حمايتها حق مكفول لكل فرد – وطنيا كان أم أجنبيا – ولم يجز بالتالي المساس بها إلا علي سبيل الاستثناء وبالقدر وفي الحدود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية , باعتبار أنها – في صورها الأكثر وقوعا في الحياة العملية – عائدة إلي جهد صاحبها , بذل من أجلها العرق والمال , وحرص بالعمل المتواصل علي إنمائها , ليختص من بعده بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها , فلا يرده عنها معتد , ولا ينازعه فيها خصيم ليس بيده ما يسوغ انتقالها إليه و وكانت الأموال التي يرد عليها حق الملكية تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التي لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرها تبديدا لقيمتها , أو بما يؤول إلي استخدامها علي وجه يعطل مصالح الجماعة , وبوجه خاص ما يتعلق منها بالتنمية . بل يتعين دوما أن تكون من وسائلها , وأن توفر لها من الحماية أسبابها التي تعينها علي أداء دورها , وإذ كانت الملكية فوق هذا – وفي إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة - لم تعد حقا مطلقا , ولا هي عصية علي التنظيم التشريعي , وليس لها من الحصانة ما يجوز الانتفاع المشروع بعناصرها , فقد ساغ تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية , وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ , ولا تفرض نفسها تحكما , بل يمليها واقع اجتماعي معين في بيئة بذاتها لها خصائصها ومقوماتها وتوجيهاتها

وعلي ضوء هذا الواقع , وبمراعاة طبيعة الأموال محل الملكية , والأغراض التي ينبغي توجيهها إليه , يقرر المشرع إطار الموازنة التي يجريها يرجح من خلالها ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولي بالرعاية وفقا لأحكام الدستور . متي كان ذلك , تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهديا بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مراحله معينة من مراحل تطورها , ومراعاة أن القيود التي يفرضها الدستور علي حق الملكية للحد من إطلاقها , ولا تعتبر مقصودة لذاتها , بل غايتها خير الفرد والجماعة .

وحيث إن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 , قد نص في مادته الأولي علي أن المحاماة مهنة حرة تشارك السلطة القضائية في تحقيق العدالة وتوكيد سيادة القانون , وضمان الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم , ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال , ولا سلطان عليهم في ذلك غلا لضمائرهم وحكم القانون , وكان هذا القانون – تمكينا لأداء المحامين لواجباتهم بما يرعي أصول المهنة وقيمها – قد نص في المادة 14 منه علي حظر الجمع بين المحاماة وغيرها من الأعمال التي قرر منافاتها لها , ولم يجز بمقتضى نص المادة 50 منه – وفي الأحوال المنصوص عليها في المادة 49 – حبس المحامي احتياطيا أو القبض عليه , وحتم ألا ترفع الدعوى العمومية عليه إلا بأمر من النائب العام أو من ينوب عنه المحامين العامين الأول , وقرن بذلك بالمادتين 51 , 54 التي تنص أولهما : علي عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة , وتقرر ثانيهما : معاقبة كل من أهان محاميا أو قام بالاعتداء عليه وكذلك كل من هدده أثناء قيامه بأعمال مهنته أو بسببها بالعقوبة المقررة لمن يقارفون هذه الجريمة ضد أحد أعضاء هيئة المحكمة , وكان المشرع قد قدر – بالنص المطعون فيه – أن النهوض بمهنة المحاماة في إطار الأغراض التي تتوخاها , يقتضي أن تتواصل مباشرتها بين أجيال القائمين عليها , لا ينفصم اتصالهم بالأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولتها , بل يكون ارتباطهم بها مطردا لا انقطاع فيه وفاء بتبعاتها , متي كان ذلك ,

فإن نزول محام لأحد زملائه عن حق إجارة العين التي يستخدمها مكتبا للمحاماة – وفي الحدود التي لا يتعارض فيها هذا التنازل مع الحقوق التي يقابلها , والمقررة لمالكها وفقا للقواعد العامة – لا يناقض في ذاته حق الملكية ولا يحل بمقوماتها , بل هو ادخل إلي تنظيمها في إطار وظيفتها الاجتماعية بفرض قيود عليها لا تخرجها عن طبيعتها .

وحيث إن النص التشريعي المطعون فيه قد نظم العلاقة الايجارية في بعض جوانبها مقررا استثناء كل محام – وورثته من بعده – من الخضوع للقواعد التي تضمنها القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر , وذلك إذا تنازل لغيره من المحامين عن حق إجارة العين التي كان قد اتخذها مكتبا للمحاماة , وكان الفصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق إنها سلطة تقديرية ما لم يفرض الدستور علي ممارستها قيودا لا يجوز تخطيها لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق مفيدا وفعلا , وكانت الحماية التي كفلها الدستور الملكية الخاصة في مادته الثانية مناطها تلك الملكية التي لا تقوم علي استغلال ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين , ولا تنافي مقاصدها الأغراض التي تتوخاها وظيفتها الاجتماعية , وكان المشرع في مجال تنظيم العلاقة الايجارية وإن قرر من النصوص القانونية ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها , إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون شكليا , بل يتعين أن يكون حقيقة واقعة قانونا وغلا آل أمر هذه النصوص إلي إبطالها من خلال مباشرة الرقابة القضائية علي دستوريتها , ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع علي حق الملكية لا يجوز أن تكون مدخلا لإثراء مستأجرين العين وإفقار مالكها , ولا أن يحصل من خلالها علي حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر , وإلا خص تقريرها علي الانتهاز , وناقص جوهر الملكية التي لا يجوز أن تكون ثمارها عائدة إلي غير أصحابها , بما مؤداه – ومن زاوية دستورية – امتناع إهدار الحدود المنطقية التي يقوم بها التوازن في العلاقة الايجارية , وهو ما يتحقق بالضرورة كلما انحدر الميزان كلية في اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها ,

وبوجه خاص من خلال تخويل مستأجر العين مزايا بعيدة في مداها تخل بالحقوق الأصلية التي كان ينبغي ضمانها لمؤجرها , إذ يعتبر ذلك اقتحاما لحق الملكية عاصفا بمقوماتها , ومناط حمايتها . ولا ينال مما تقدم أن يقال بأن النص المطعون فيه من قبيل التشريعات الاستثنائية التي تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن سواء كانت مهيأة للسكني الاستثنائية لتلك التشريعات التي درج المشرع علي تنظيم العلاقة الايجارية من خلالها واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل اتفاق لي خلافها , ولضمان سريان آثارها بأثر مباشر علي عقود الإيجار القائمة عند العمل بها – ولو كانت مبرمة قبلها – لا تعصمها من الخضوع الدستور , ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التي تباشرها المحكمة الدستورية العليا علي دستورية القوانين , بل يتعين اعتبارها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها , وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور .

وحيث أن المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه تنص علي أنه يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير ذلك من الأغراض , الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين . وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض , ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك , وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ 50 % المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين , وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان , وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن مؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ50 % المشار إليها .

وحيث أن من المقرر وفقا للقواعد العامة التي تنظم الروابط الايجارية , أن مستأجر العين التي يستخدمها في السكن أو لغير ذلك من الأغراض / مقيد إذا أراد التنازل عن حق إجارتها إلي الغير , بأن يتم هذا التنازل بناء علي نص في القانون أو وفقا لترخيص صادر من مالكها – صريحا كان أم ضمنيا – و سواء أكان هذا الترخيص مدرجا في عقد الإجارة الأصلية أم واردا في اتفاق لاحق علي إبرامها , وإذ كان عن حق " جارة العين – في الأحوال التي يجوز فيها – قد يؤول إلي حصول المتنازل علي مبالغ ضخمة لا ينال مالكها شيئا أيا كان مقداره , بل ينفرد بها المتنازل من دونه , وكان ذلك بكل المقايس ظلما فادحا يلحق بمالكها أبلغ الأضرار , فقد أقر المشرع نص المادة 2 آنفة البيان التي عدل بها عما كان معمولا به قبلها من اختصاص مستأجر العين وحده بمقابل التنازل عنها . وليعيد بموجبها إلي العلائق الايجارية توازنا كان قد اختل فيما بين أطرافها , وذلك من خلال أمرين يمثلان معا حلا منصفا لمواجهة تنازل مستأجر العين عن حق إجارتها , تنازلا نافذا في حق مالكها أولهما : أن يحصل مالكها على 50 % من مقابل التنازل بعد خصم قيمة المنقولات التي في العين , وهو تنازل يتم باتفاق بين المتنازل والمتنازل إليه في شأن انتقال منفعة العين إليه , وليس لمالكها شأن فيه , ثانيهما : تقرير أولوية لمالكها في الانتفاع – دون المتنازل إليه – بالعين التي قام بتأجيرها إلي المتنازل , وذلك بشرط أن يعلن عن رغبته هذه عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار 50 % من مقابل التنازل المعروض , علي أن يكون هذا الإيداع مشروطا بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها .

وحيث أن ما قرره النص المطعون فيه من استثناء النزول عن حق إجارة العين – إذا صدر من محام حال حياته أو من ورثته من بعده – من الخضوع للأحكام العامة التي تضمنها المادة 20 المشار إليها , قد دل بعبارة قاطعة لا لبس فيها علي أن هذا النص لم يلتزم بالقواعد التي تنظم التنازل بوجه عام , بل أسقطها بتمامها ليمتنع علي المالك بعدئذ الخيار بين حقين كفلتهما المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه ,

هما أن يحصل علي 50 % من مقابل التنازل إذا أرد إعمال آثاره , أو أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الايجارية التي ارتبطا بها في شأنها , بيد أن النص المطعون فيه حرم من يملكون الأماكن من المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة , من هذين البلدين كليهما , واعتبر تنازل المحامين وورثتهم من بعدهم عن حق إجارة تلك الأعيان , نفاذا فوريا قبل ملاكها , ومقرونا باستمرار عقود الإيجار المبرمة في شأنها لصلح المتنازل إليهم , بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم علي الأعيان المؤجرة من خلال منعهم من الاستئثار بمنافعها .

وحيث أن قانون المحاماة بعد أن حرص علي توكيد سيادة القانون من خلال دعم مهنة المحاماة , والتمكين من أداء رسالتها بمراعاة أصول المهنة ومتطلباتها سعيا للنهوض بها , أتي بالنص المطعون فيه لتبدو الأحكام التي تضمنها غريبة في بابها , منعزلة عن مجموع الأحكام التي يشتمل عليها هذا القانون , بمضمونها للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة , وهو تنظيم خاص توخي تحديد حقوق المحامين و وجباتهم بصورة دقيقة , بما لا يخل بمقوماتها , أو ينال من الأسس اللازمة للوفاء بتبعاتها محددة علي ضوء الأغراض التي ترمي هذه المهنة إلي بلوغها , متي كان ذلك , فإن النص المطعون فيه يكون متصلا عن الأحكام التي تقتضيها مزاولة مهنة المحاماة والقيام علي رسالتها , ذلك أن الحقوق التي يرتبها للمحامين فيما بين بعضهم البعض لقاء التنازل عن الأعيان المتخذة مقرا لمزاولة مهنة المحاماة , لازمها إلغاء حقوق ملاكها إلغاء كاملا ونهائيا , إذ تقدم للمحامين دون غيرهم من المتنازلين عن حق الإجارة , ميزة استثنائية ينفردون بها , وتعصمهم من أن يؤدوا لمن يملكون العيان شيئا منها ولو ضؤل , وتنتقل إلي التنازل إليه منفعة العين المؤجرة دون رضاء صاحبها و ويدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق الملكية ,

بل هو عدوان عليها , ذلك أن النص المطعون فيه يقدم المنفعة المجلوبة علي المضرة المدفوعة و ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما , بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر بين الفاحش , منافيا بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولي المر الحقوق في نطاقها و ومجاوزا بذلك الحدود المنطقية , لعلاقة كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح لا أن تتصادم مغلبا مصالح فئة بذاتها من المواطنين علي سواهم بإيثار أفرادها بمزايا مالية يختصون بها دون غيرهم .

وحيث أن الدساتير المصرية جميعها بدءا بدستور 1923 وانتهاء بالدستور القائم , ردد جميعها مبدأ المساواة أمام القانون de jure , وكفلت تطبيقه علي المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعي و وعلي تقدير الغاية التي يستهدفها تمثل أصلا في صون حقوق المواطنين وحرياتهم في مواجهة صور التميز التي تنال منها أو تقيد ممارستها , وأضحي هذا المبدأ – في جوهره – وسيلة لتقرير الحماية لقانونية المتكافئة التي لا يقتصر تطبيقها علي الحقوق والحريات المنصوص عليها في الدستور , بل يمتد مجال إعمالها كذلك إلي تلك التي كفلها المشرع للمواطن في حدود سلطته التقديرية وعلي ضوء ما يرتئيه محققا للمصلحة العامة ولئن نص الدستور في المادة 40 منه علي حظر التميز بين المواطنين في أحوال بينتها , هي تلك التي يقوم التميز فيها علي أساس الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة , إلا أن إيراد الدستور لصور بذاتها يكون التميز محظورا فيها , إذ لو صح ذلك لكان التميز بين المواطنين فيما عداها جائزا دستوريا , وهو ما يناقض المساواة التي كفلها الدستور , ويخول دون إرساء أسسها وبلوغ غايتها , وغير ذلك أن من صور التميز التي أغفلتها المادة 40 من الدستور مالا تقل عن غيرها خطرا سواء من ناحية محتواها أو من جهة الآثار التي ترتبها , كالتميز بين المواطنين في نطاق الحقوق التي يتمتعون بها أو الحريات التي يمارسونها لاعتبار مرده إلي مولدهم , أو مركزهم الاجتماعي , أو انتمائهم الطبقي , أو ميولهم الحزبية , أو إعراضهم عن تنظيماتها , أو تبنيهم لأعمال بذاتها ,

وغير ذلك من أشكال التميز التي لا تظاهرها أسس موضوعي تقيمها , وكان من المقرر أن صور التميز المجافية للدستور و أن تعذر حصرها , إلا أن قوامها كل تفرقة أو تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التي كفلها الدستور أو القانون , وذلك سواء إنكار أصل وجودها أو تعطيل أو انتقاص آثارها بما يحول دون مباشرتها علي قدم من المساواة الكاملة بين المؤهلين للانتفاع بها , وبوجه خاص علي صعيد الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية وغير لك من مظاهر الحياة العامة متي كان ذلك وكان النص المطعون فيه يتوخى بالمزايا والحقوق التي كفلها للمحامين دون سواهم تفضيلهم علي من عداهم من المستأجرين ودون أن يستند هذا التميز فيه يكون مفتقرا إلي الأسس الموضوعية اللازمة لحمله , ومنهيا عنه بنص المادة 40 من الدستور , باعتباره متبنيا تميزا تحكميا . متي كان ذلك , وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة وأهدر مبدأ المساواة أمام القانون فإنه يكون مخالفا لأحكام المواد 32 , 34 , 40 من الدستور .

وحيث أنه لا محاجة في القول بأن النص التشريعي المطعون فيه يوفر مزيدا من الرعاية للمحامين تقديرا لدورهم في الدفاع عن حقوق المواطنين ذلك أن قيام المحامين علي واجباتهم الأصلية , ونهوضهم بمسئولياتهم , لا يصلح سندا لإهدار الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في المادتين 32 , 34 منه , وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة في رأس المال غير المستغل وتقرران صونها في إطار وظيفتها الاجتماعية , وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد إلي عناصره المختلفة , ويندرج تحتها استعمال المالك للشيء في كل ما أعد له , واستغلاله استغلالا مباشرا أو غير مباشر جنيا لثماره .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة 55 من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم 17 لسنة 1983 فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين عضهم البعض في شأنه الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة , من الخضوع لحكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر , وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر رئيس المحكمة

وقد تدخل المشرع بعد صدور حكمي المحكمة الدستورية وأصدر القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 ونص المادة الأول منه على :

إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر , ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية , ذكور أو إناثا من قصر وبلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم .

واعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب البقاء في العين إلا لصالح المستفيد من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمدة واحدة .

وعلي ذلك فإنه يشترط لتطبيق هذا النص بأن تكون العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو مهني أو حرفي أو صناعي وذلك لكي يستمر لصالح زوج المستأجر وورثته حق الدرجة الثانية .

وعلي ذلك تستمر عقد وإيجار مكاتب المحامين لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين دون تحديد لدرجة قرابة المورثة أو اشتر ممارسة الورثة للنشاط الذي كان يمارسه مورثهم .

الفصل الثالث صور من حقوق المستأجر

يجوز للمستأجر الذي يزاول مهنة حرفة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءا من المكان المؤجر لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته .

وقد قضت محكمة النقض بأن : أجازت المادة 1/23 من القانون 52 لسنة 1969 للمؤجر أن يطب إخلاء العين المؤجرة إذ أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه , أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه , بغير إذن كتابي صريح من المالك , استنادا لهذا النص رفعت المطعون ضدها الأولي – المؤجرة – الدعوى طالبة إخلاء المطعون عليه الثاني – المستأجر الأصلي – الطاعن – المستأجر من الباطن – من العين التي استأجرها أولهما لممارسة مهنته لتنازله عن جزء منها لثانيهما , فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى , فاستأنفت المطعون عليها هذا الحكم , أثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم 49 لسنة 1977 ومنع إخلاء في النزاع المائل بنصه في المادة 40 (ب) منه علي إجازة تأجير المستأجر المكان له مفروشا أو خاليا إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة واجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ,

ولو كانت مغايرة أو حرفته . إذ كان هذا النص آمر – وكانت آثار المركز القانوني الذي كانت تتمتع به المطعون عليها الولي طبقا للقانون رقم 52 لسنة 1996 يخولها الحق في الإخلاء قد أدركها القانون رقم 49 لسنة 1977 - قبل أن تتحقق آثاره وتستقر فعلا بصدور حكم نهائي فيه فإنه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء , طالما كانت المهنة التي يزاولها المطعون عليه الثاني بالعين المؤجرة , وهي التجارة ليست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة , وقد تنازل عن جزء منها لصاحب مهنة أخرى هو الطاعن ليمارس فيها مهنة الطب . (الطعن رقم 972 لسنة 48 ق – جلسة 1980/2/6) . وبأنه " التاجر كما عرفته المادة الولي من القانون التجاري هو كل من أشتغل بالعاملات التجارية واتخذها حرفة معتادة له ولذا جاء نص البند (ب) من المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 عامل مطلقا في أنه يجوز لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤخذ من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته , فإنه لا يجوز استعاد من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه , لأن ذلك يعتبر تقيدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز , لأنه متي كان النص واضحا وصريحا جليا قاطعا في الدلالة علي المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمراحل التشريعية التي سبقته أو بالمحكمة التي أملته وقصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه " (الطعن رقم 1218 لسنة 49 ق – جلسة 1980/2/27 س 31 ص 639) . وبأنه " إن ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم 49 لسنة 1977 من أن حق التأجير مفروشا قاصرا علي الأماكن المؤجرة أساسا للسكني أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف لا ينصرف إلي المنشآت والمحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخري , وذلك بصدد التعليق علي المادة 43 من المشروع المقدم من الحكومة والتي عدلتها لجنة الإسكان بمجلس الشعب ,

فأصبحت المادة 39 من القانون شاملة لجميع أحكام التأجير مفروشا من المالك والمادة 40 شاملة لجميع الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا , وأضافت إلي هذه الحالات , البند (ب) منها الذي كان ينص علي جواز التأجير لمن يمارس ذات المهنة أو الحرفة , ولما عرض المشروع كما عدلته لجنة الإسكان علي مجلس الشعب , رأي أن يكون التأجير لمن يمارس أي مهنة أو حرفة ولو كانت غير مهنة المستأجر أو حرفته , واستقر نص المادة 40 (ب) علي وضعه الحالي وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية .... ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " مما مفاده أن ما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع المقدم من استبعاد المنشآت التجارية من نطاق المادة 43 من المشروع , يكون مثبت الصلة بحكم البند (ب) من المادة 40 من القانون " (الطعن رقم 1218 لسنة 49 ق – جلسة 1980/2/27 س 31 ص 639) وبأنه " إذا كان مؤدي نص المادة 40/ب من القانون رقم 49 لسنة 1977 أنه أعطي المستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة حق تأجير جزء من المكان المؤجر , فإنه يتعين الالتزام بحدود هذا النص وعدم إطلاقه لينطبق علي حالة التنازل عن الإيجار لاختلاف حكمه وآثاره عن حالة التأجير من الباطن فضلا عن أن نص التنازل الوارد بنص القانون ساريا لغير ما أذن به " (الطعن رقم 2278 لسنة 59 ق – جلسة 1994/1/16) وبأنه " إن نص المادة 40/ب من القانون رقم 49 لسنة 1977 أجاز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا .. ب " إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " يدل علي أن المشرع استثناء من الشرط المانع من التأجير من الباطن أجاز للمستأجر تأجير جزء من المكان المؤجر له من الباطن لممارسة مهنة أو حرفة

ولو كانت مغايرة لمهنة المستأجر الأصلي أو حرفته , لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن عقد الإيجار المبرم بين المطعون ضده الأول والمطعون ضدهما الثالثة والرابعة عن عين النزاع كلها من الباطن لاستعمالها ورشة للمعادن دون إذن صريح من المالك بعد تخليا عن الانتفاع بالعين كلها وللمؤجر طلب إخلاء ومن ثم يضحي النعي علي غير أساس "(الطعن رقم 2116 لسنة 54 ق - جلسة 1991/11/21)

... يجوز للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة باعتبار أن إشراكه شخصا أخر معه في الاستغلال التجاري الذي يباشره في هذه العين لا يعتبر إخلالا بالحظر المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بل متابعة من جانب المستأجر في الانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله , دون أن ينطوي هذا الأمر بذاته على معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين - سواء كلها أو بعضها - إلي شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي , مما مقتضاه أن يظل عقد إيجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده دون شركائه في استغلال العين , فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلي عاقديه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن الأصل في ظل قوانين إيجار الأماكن الآمرة هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بالحق في الانتفاع بالمكان والمؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير باعتبار هذا التخلي بجمع صوره - إذا تم بغير تصريح كتابي من المالك - خروج على نصوص العقد وأحكام القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر , وقد جري قضاء هذه المحكمة علي أن التأجير من الباطن بخلاف التنازل عن الإيجار - لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي - المالك - وهو ينقضي حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي . وأنه إذا كان المشرع قد أجاز للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة حقيقية بينهم إلا أن عقد إيجار العين يظل علي حاله قائما لصالح المستأجر الأصلي وحده

باعتبار أن ذلك لا يعدو أن يكون متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخليه عن حقه في الانتفاع بها إلي شريكه في المشروع التجاري بأي طريقة من طرق التخلي إيجار كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانونا . فإذا صفيت الشركة عادت العين إلي مستأجرها الأصلي . وأنه ولئن كانت المادة 29 / 2 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قد أقرت حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الخير لها . إلا أن مناط هذا الحق هو استمرار قيام الشركة ومزاولتها لنشاطها عند حصول الترك . (الطعن رقم 1854 لسنة 50 ق – جلسة 1989/4/27) وبأنه " أنه ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن قد حظرت علي المستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر إلا أنها أجازت له أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إذ أن إشراكه شخصا آخر معه بالمحل الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – تنازلا أو تأجيرا من الباطن للعين المؤجرة شريطة أن تكون الشركة حقيقية لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي لأن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط الذي يباشره عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة لآخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين " (الطعن رقم 4428 لسنة 61 ق – جلسة 1992/12/14) وبأنه " من المقرر في قضاء محكمة النقض – أن الأصل في ظل قوانين الإيجار الاستثنائية هو انفراد المستأجر من يتبعه حكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم تخليه عنه للغير , كليا كان أو جزئيا , مستمرا أو موقوتا , بمقابل أو بدونه

باعتبار هذا التخلي بجميع صوره خروجا من المستأجر علي نص عقد الإيجار مكملا بأحكام هذه القوانين يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر , وأنه ولئن أجازت هذه القوانين للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة باعتبار أن إشراكه شخصا آخر معه في الاستغلال التجاري الذي يباشره في هذه العين لا يعتبر إحلال بالحظر المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن , بل متابعة من جانب المستأجر في الانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة لأخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك , دون أن ينطوي هذا الآمر بذاته على معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين – بل يظل عقد إيجار العين علي حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد كلها أو بعضها ,فيجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة للتنازل عملا بالمادة 18/جـ من القانون رقم 136 لسنة 1981 " (الطعن رقم 4118 لسنة 61 ق – جلسة 1995/5/4) وبأنه " أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة , مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين راس مال مشترك فيه مجموع حصص الشركاء وذلك بقصد استغلاله للحصول علي ربح يوزع بينهم وكان لا رابطة بين هذا المؤدي وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء وبعدم قيام الشرك لنشاطهم المشترك في عين يستأجرها أحدهم لانتفاء التلازم بين قيام الشركة وبين وجود مثل تلك العين أو يحقق ذلك النشاط ربحا , لما كان ذلك فإن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها , عن طريق تكوين شركة بينهما , لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر فيها حصة لآخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك , دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخلي المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلي شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي – إيجار كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار – لانتفاء مقتضى ذلك قانونا –

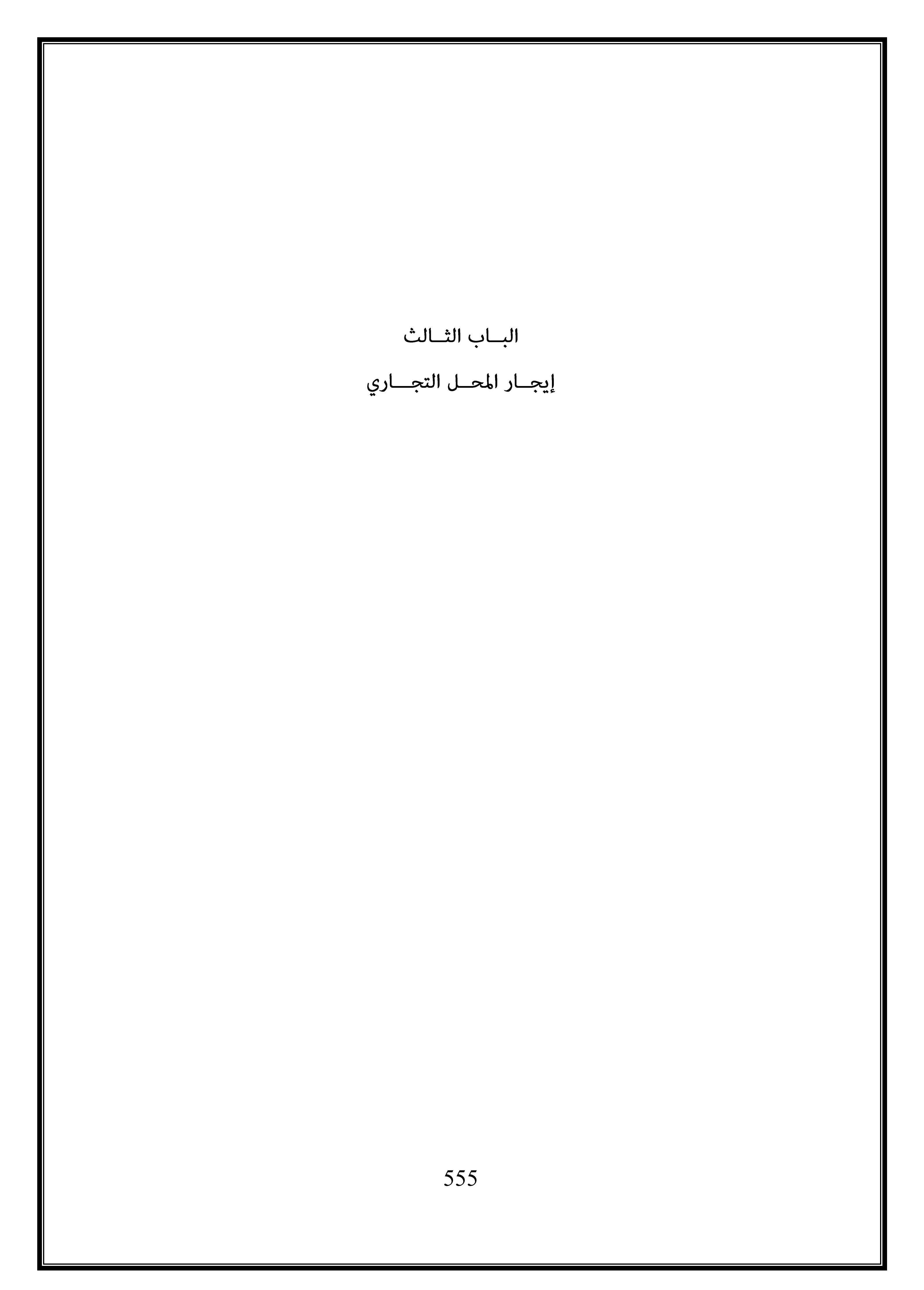
بل يظل عقد إيجار العين علي حالة قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلي الغير , وكانت المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 قد نصت علي أنه " ينتهي بقوة القانون عقد التأجير لغير المصرين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد , وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصرين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت أقامت غير المصري فلا البلاد وكان الحكم المطعون فيه قد أورده بمدوناته أن الأوراق قد خلت من دليل علي اتخاذ الشقة محل النزاع مقرا شركة التوصية البسيطة برضاء المؤجرة فإنه يكون قد واجه دفاع الطاعن وإطراحه , وإذ خلص إلي أن عقد الإيجار انتهي بانتهاء إقامة المستأجر الأجنبي فإنه كون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب علي غير أساس " (الطعن رقم 153 لسنة 55 ق – جلسة 1990/3/25) وبأنه " عدم اتخاذ إجراءات شهر عقد الشركة وإيداعه لا تدل بذاتها علي عدم جديته كما وأنم اختلاف بيانات هذا العقد مع بينات السجل التجاري بعدم النص علي التصنيع في السجل التجاري أو عدم سبق احتراف مورث المطعون ضدهم أولا للتجارة وعدم توافر عناصر النشاط التي تمارسه الشركة قبل قيامها لا يعني جميعه وبمجرد صوريتها " (الطعن رقم 2154 لسنة 58 ق – جلسة 1993/4/28) وبأنه " المقرر أنه وإن كان لمستأجر العين أن يشرك معه في النشاط التجاري والصناعي الذي يباشره فيها اعتبار أن ذلك ليس إلا متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد ضم إلي رأس ماله حصص شركائه دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخيله عن حقه في الانتفاع بالعين لانتفاء مقتضى ذلك قانونا

إذ يظل عقد الإيجار قائما لصالحه وحده إلا أن تخلي المستأجر عن العين المؤجرة له كلها من شأنه أن تتحقق به إحدى الصور التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين عملا بالمادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المنطبقة علي واقعة الدعوى والمقابلة للمادة 18/ج من القانون رقم 136 لسنة 1981 "(الطعن رقم 2278 لسنة 59 ق – جلسة 1994/1/16)

وبأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإيجار من الباطن عقد يؤجر به المستأجر الأصلي منفعة العين المؤجرة له إلي آخر ويلتزم حيال هذا الأخير بتمكينه من الانتفاع بتلك العين كلها أو بعضها مدة معينة لقاء أجر معلوم يؤديه غليه , وأن التنازل عن الإيجار عقد يحيل المستأجر الأصلي وبموجب حقوقه والتزاماته المتعلق بالعين المؤجرة والمستمدة من عقد الإيجار إلي آخر يحل محله فيها , مما مؤداه أن محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة مما يترتب عليها خروج هذه المنفعة التي كان يرتبها عقد الإيجار الأصلي من حوزة الخير ودخولها في حوزة آخر سواء كان هو المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه أما الشركة فهي عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة , مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين رأس مال يشترك فيه مجموع حصص الشركاء بقصد استغلاله للحصول علي ربح يوزع بينهم ,

ومن ثم فإن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة آخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك

دون أن ينطوي هذا التصرف بذاته علي معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها إلي شريكة في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي إيجار كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانونا بل يظل عقد إيجار العين علي حالة قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بأي دليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن العقد المذكور إلي الغير " (الطعن رقم 3172 لسنة59 ق – جلسة 1990/3/28)



البــاب الثــالث

إيجــار المحــل التجـــاري

الفصل الأول إثبات عقد الإيجار

تنص المادة 24 من القانون رقم 49 لسنة 1977 علي أنه " اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبني وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار بتاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وهذا للمادة 11 من هذا القانون , وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ويحظر علي المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه , وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول ".

ومفاد نص المادة 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين , وأن المشرع قد فرض علي المؤجر التزام بتحرير عقد إيجار تثبت فيه بيانات معينة حماية للمستأجر , وانه نظرا للأهمية البالغة التي علقها المشرع علي فرض هذا الالتزام , فقد أباح للمستأجر عند مخالفة إثبات العلاقة الايجارية بكافة طرق الإثبات , هذا أنه وإن كانت أهلية التصرف القانوني محل الوكالة يجب أن تتوافر في الموكل فإنه لا يجب توافرها في الوكيل لأن أثر هذا التصرف لا أهلية له فيه , إذ يكفي أن يكون الوكيل مميزا ما دام يعمل باسم موكله لا باسمه الشخصي .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا قدم المؤجر عقدا يفيد تأجيره المكان مفروشا علي خلاف ادعاء ورثة المستأجر باستئجار خاليا , واقتصر الورثة علي الدفاع بجهالة التوقيع المنسوب لمورثهم دون أن يستطيل دفاعهم إلي التمسك بانطواء العقد علي تحايل علي أحكام القانون الآمرة فأنه يتعين علي المحكمة أن تمضى في تحقيق ادفع بالجهالة والفصل في آمره قبل نظر الموضوع والحكم فيه , وهي في ذلك مقيدة بما تقضي به المادة 42 من قانون الإثبات بأن يكون تحقيقها – إذا ارتأت – بالمضاهاة أو البينة قاصرا علي الواقعة المادية المتعلقة بإثبات حصول التوقيع ممن نسب إليه أو نفيه , دون تحقيق موضوع الالتزام في ذاته الذي يجب أن يكون تاليا لقضائها في شان صحة المحرر أو بطلانه التزام بنص المادة 44 من قانون الإثبات . (الطعن رقم 1779 لسنة 50 ق – جلسة 1982/4/8 س 33 ص 387) وبأنه " إثبات واقعة الأجير جواز للمستأجر بكافة طرق الإثبات . م 3/24ق 49 لسنة 1977 " (الطعن رقم 11475 لسنة 66 ق – جلسة 1998/5/27) وبأنه " مفاد نص المادتين 16 , 44 من القانون رقم 52 لسنة 1969 يدل علي أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد علي الإيجار في عقد مكتوب من مسائل النظام العام , وأجاز للمستأجر في حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو في حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه في صورة مخالفة , إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات و ولما كان المطعون عليه قد طعن في عقد الاتفاق المؤرخ ... أنه قصد به الاحتيال لإخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هي المبلغ الثابت به علي أنه مقابل استثمارات قانونية يؤديها الطاعن المطعون عليه فلا علي الحكم المستأنف فيما قضي به إحالة الدعوى إلي تحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من إثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود . إذ قام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الايجارية علي خلاف الثابت بالاتفاق المذكور علي ما اطمأن من البيانات فلا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "(الطعن رقم 767 لسنة 47 ق – جلسة 1981/2/14 س32 ص 487)

وبأنه " حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة . م 24 ق 49 لسنة 1977 . مؤداه عدم لزوم إثبات العلاقة الايجارية بالكتابة أو حصول المستأجر علي إيصالات بسداد الأجرة " (الطعنان رقما 5286 و 5269 لسنة 66 ق – جلسة 1998/1/22) وبأنه " إذا كان النص في المادة 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969 – المقابلة للمادة 24 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – على أنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شرائط العقد بكافة طرق الإثبات يدل علي ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة في هذا الخصوص – على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد أعتبر واقعة التأجير واقعة مادية و أجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة "(الطعن رقم 1290 لسنة 50 ق – جلسة 1981/1/24 س 32 ص 265)

يقع عبء إثبات الدعوى علي المدعى ولا يجوز نقل عبء إثبات الدعوى علي المدعى عليه لأنه غير مكلف بإثباتها ولا بعد سكوت المدعى عليه علي الإثبات سندا لصحة إدعاء المدعى :

وقد قضت محكمة النقض بأن : الحكم المطعون فيه بذلك يكون فضلا عن مخالفته الثابت في الأوراق قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه عندما أسس قضاءه علي نقل عبء إثبات الدعوى إلي الطاعن علي الرغم من أنه مدعي عليه فيها وغير مكلف بإثباتها , وسكوته عن النفي لا يصلح بذاته دليلا للحكم للمطعون ضدهما (المدعيان) بطلباتهما بعد أن عجزا عن إثبات صحة عقد الإيجار سند الدعوى – المقدم منها . (الطعن رقم 1202 لسنة 70 ق – جلسة 2001/4/22) وبأنه " أن الحكم المطعون فيه أضاف غلي أسبابه الأخذ بأسباب الحكم المستأنف ذلك أن حاصل هذه الأسباب أن عقد الإيجار المذكور مسجل بالجمعية الزراعية وان الطاعن لم يتنازع فيه منذ تحريره في عام 1963 حتى رفع الدعوى عام 1998

ولم يثبت ما ادعاه من ملكيته لأرض النزاع بالتقادم , وفي حين أنه من غير الثابت في الأوراق تسجيل العقد المشار إليه بالجمعية المذكورة , فضلا عن أن عبء إثبات الدعوى يقع قانونا علي عاتق المطعون ضدهما بعد أن أنكر الطاعن عقد الإيجار المنسوب إليه والذي لم يثبت في الأوراق سبق مواجهته به قبل رفع الدعوى ومن ثم يضحي الحكم المطعون فيه معيبا بما يتعين نقضه " (الطعن رقم 1202 لسنة 70 ق – جلسة 2001/4/22)

... حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة . م 16 ق 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 24 ق 49 لسنة 1977 . مؤداه . عدم لزوم العلاقة الايجارية بالكتابة أو حصول المستأجر علي إيصالات بسداد الأجرة . (الطعن رقم 7630 لسنة 64 ق – جلسة 2000/6/21)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن من المقرر في القانون والمستقر عليه في قضاء النقض أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين , ويلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معينة مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر , وهو عقد رضائي يخضع في قيامة لمبدأ سلطان الإرادة , فيكفي لانعقاده تراضي الطرفي المتعاقدين ولا يحتاج في ذلك إلي شكل خاص , ويجوز استخلاصه ضمنا من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها , فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين , ويخضع في أحكامه إلي النصوص التي وضعها المشرع لتنظيمه ومنها التزام المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة علي النحو المتفق عليه , فإن لم يكن هناك اتفاق التزام بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له . (الطعن رقم 4279 لسنة 63 ق – جلسة 2001/4/8) .

وبأنه " يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات " (الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق – جلسة 2001/5/30) وبأنه " تمسك الطاعن بإقامته بعين النزاع مع والده المستأجر الأصلي حتى وفاته وبتنازل الشركة المطعون ضدها عن حقها في طلب الإخلاء لعلمها بإقامته بها منذ أربعة عشر عاما لا حقه علي وفاة والده وقبولها سداده الجرة وملحقاتها دون اعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع دعواها . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإنهاء عقد الإيجار ورفض الدعوى إقامته مع والده حتى الوفاة وبدء إقامته بها بعدها وأن إيصالات سداده الأجرة جميعها صادرة باسم المستأجر الأصلي في تاريخ لاحق لوفاته . فساد في الاستدلال "(الطعن رقم 2216 لسنة 69 ق – جلسة 2000/6/12) وبأنه " أن النص في المادة 24 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن علي أن " اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار الأماكن علي أن " اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة يلزم المؤجر عند تأجير أي مبني أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة (11) من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية " (الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق – جلسة 2001/5/30) وبأنه " لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده أمام محكمة الموضوع عقد إيجار العين محل النزاع مكتوبا , وخلت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن بها ينال من هذا العقد أو بمخالفة شروطه لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام , ومن ثم فإن النعي علي الحكم المطعون فيه باستناده في قضائه إلي العقد المشار إليه رغم عدم إثبات تاريخه بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين محل النزاع يكون علي غير أساس " (الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق – جلسة 2001/5/30)

وبأنه " لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بصورية عقد البيع المؤرخ 1991/9/1 الصادر من مورثتهم للمطعون ضده الأول وأنه قصد به حرمانهم من الانتفاع بشقة النزاع وطلبوا إحالة الدعوى إلي التحقيق إثباته وكان من شأن هذا الدفاع – لو صح – أن يكون عقد البيع منعدما لا وجود له ولا يترتب عليه التزام ورثة البائع بتسليم البيع فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعرض له يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه"(الطعن رقم 4739 لسنة 69 ق – جلسة 2001/2/20) وبأنه "الحكم بإثبات العلاقة الايجارية . وجوب بيان مقدر الأجرة الواجبة علي المستأجر أداؤها " (الطعن رقم 7630 لسنة 64 ق – جلسة 2000/6/21) وبأنه " انتهاء الحكم المطعون فيه إلي أن العين محل النزاع أجرت خالية وليست مفروشة استنادا إلي ما ورد بعقد الصلح المكمل للعقد الأصلي من تحديد الجرة للمكان المؤجر وأري للمنقولات المستعملة فيه وضآلة الزيادة المتفق عليها للأجرة وعدم اكتساب المحل للسمعة التجارية والاتصال بالعملاء . قرائن لا تؤدي بذاتها إلي ما استخلصه منها . فساد في الاستدلال "(الطعن رقم 7323 لسنة 64 ق – جلسة 2000/5/24) وبأنه " الواقع في الأوراق أن الطاعن " المدعى عليه " قد أنكر أمام درجتي التقاضي توقيعه علي عقد الإيجار العرفي الذي قدمه المطعون ضدهما " المدعيان " سندا للدعوى , وأم محكمة الاستئناف – التزام منها بأحكام القانون في شأن عبء الإثبات وإنكار التوقيع علي الورقة العرفية – قد أحالت الدعوى إلي التحقيق بحكمها الذي أصدرته بتاريخ 1999/3/23 وكلفت المطعون ضدهما بإثبات توقيع الطاعن علي عقد الإيجار المشار إليه بكافة طرق الإثبات القانونية , وإذ قرر المطعون ضدهما – بعد ذلك – بجلسة 1999/6/23 بعدم وجود شهود لديهما لوفاة شاهدي العقد أعادت المحكمة الاستئناف للمرافعة , بما مؤداه أنهما عجزا عن إثبات الدعوى المرفوعة منهما "(الطعن رقم 1202 لسنة 70 ق- جلسة 2001/4/22)

ومجرد قبض الأجرة من المستأجر من الباطن أو تنازل إليه إقرار من المستأجر بقيام العلاقة الايجارية الجديدة الأمر الذي لا يحق معه بعد ذلك نفي تلك العلاقة علي أي حال من الأحوال :

وقد قضت محكمة النقض بأن : قبض المالك الأجرة من المتنازل إليه أثره قيام العلاقة إيجاريه جديدة مباشرة بينهما .(الطعن رقم 2216 سنة 69 ق – جلسة 2000/6/12) وبأنه " استخلاص الحكم المطعون فيه سائغا أن المطعون ضده مستأجر لعين النزاع وإلزامه الطاعنين بتحرير عقد إيجار له النعي علي ذلك جدل موضوعي . عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض "(الطعن رقم 7630 لسنة 64 ق – جلسة 2000/6/21)

اليمين الحاسمة كوسيلة من وسائل الإثبات :

أن مؤدي ما نصت عليه المادة 117 من قانون الإثبات أنه إذا حلف من وجهت إليه اليمين الحاسمة وكانت الواقعة محل الحلف قاطعة في النزاع بحيث يترتب علي أدائها تحديد مصير الدعوى قبولا ورفضا فإن هذه اليمين تحسم النزاع فيما أنصب عليه ويكون مضمونها حجة ملزمة للقاضي وكان قيام الحكم علي اليمين الحاسمة لا يمنع من قبول الطعن عليه متي كانت أسباب الطعن متعلقة بإجراءات الدعوى التي وجهت فيها اليمين أو الحكم الصادر فيها الذي ابتني علي هذه الإجراءات . (الطعن رقم 5789 لسنة 64 ق – جلسة 2000/5/31)

مؤدى المواد 146 , 604 , 605 , 606 من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلي خلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه , غير أن انصراف عقد الإيجار إلي الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو ما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقا لقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 146 من القانون المدني إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط الواردة فيها لا يكون المنصرف إليه وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – خلفا خاصا في هذا الخصوص غلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا . (الطعن رقم 1594 لسنة 70ق – جلسة 2001/6/3)

وقد قضت محكمة النقض بأن : آثار عقد الإيجار . انصرافها الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون . مشتري العقار المؤجر . لا يكن خلفا خاصا للبائع إلا بانتقال الملكية إليه . مؤداه وجوب تسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له . اعتبار قبل التسجيل دائنا عاديا لبائع المؤجر . عدم جواز مطالبته المستأجر أو مطالبة الأخير له بشيء بالطريق , علة ذلك . (الطعن رقم 250 لسنة 69 ق – جلسة 2000/1/13) وبأنه " آثار عقد الإيجار , انصرافها للخلف الخاص للمؤجر وقت انتقال الشيء إليه دون حاجة إلي علمه بذلك شرطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها م 146 مدني " (الطعنان رقما 1002 , 1354 لسنة 68 ق – جلسة 2001/1/13) وبأنه " علم المستأجر بيع العقار إلي مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية أثره التزام بدفع الأجرة إليه " (الطعن رقم 250 لسنة 69 ق- جلسة 2000/1/13) وبأنه " أن مفاد ما تقضي به المواد 146 , 604 , 605 , 606 من القانون المدني –

وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة أن أثر الإيجار لا ينصرف لغير الخلف الخاص ولا يعد المشتري خلفا لبائع العقار إلا بانتقال الملكية إليه بالتسجيل أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع ولا تربطه علاقة مباشرة بمستأجر العقار من البائع فلا يستطيع مطالبته بالإيجار بالطريق المباشر إلا إذا أحال إليه حقه في الأجرة وقبل المستأجر هذه أحواله أو أعلن بها "(الطعن رقم 4003 لسنة 65 ق - جلسة 2001/6/21) وبأنه " أن من أثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلي المشتري من تاريخ إبرام العقد فيمتلك المشتري الثمرات والثمار في المنقول والعقار علي السواء ما دام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف يستوي في بيع أن يكون العقد مسجلا أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع غلي المشتري ولو لم يسجل عقده إلا أن حق المشتري بعقد غير مسجل في اقتضاء ثمار العقار لا يكون إلا قبل البائع ولا يجوز له أن يتمسك به قبل المستأجر " (الطعن رقم 4003 لسنة 65 ق - جلسة 2001/6/21)

بعـــض أنـــواع الإيـــجار :

- أولا : إيجار ملك الغير

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وإن وقع صحيحا بين طرفيه , فإنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به , إلا بإجازة هذا الأخير له , بحيث أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر . عدم نفاذه في حق المالك إلا إذا أقره صراحة أو ضمنا . (الطعن رقم 1857 لسنة 68 ق – جلسة 2000/4/9) وبأنه " لئن كانت نظرية الأوضاع الظاهرة تقوم علي اعتبارات مردها مواجهة الضرورات العملية بقصد حماية الأوضاع الظاهرة واستقرار المعاملات وذلك بالاعتداد بالتصرفات التي تصدر من صاحب المركز الظاهر غلي الغير حسن النية وتصحيحها باعتبار أنها قد صدرت من صاحب المركز الحقيقي , إلا أنها – وفي نطاق الدعوى الراهنة – تفتقر علي سندها القانوني , ذلك أن القانون المدني لم يتخذ فيها مبدأ عاما يسري علي كافة التصرفات و إنما أورد بشأنها نصوصا استثنائية يقتصر تطبيقها علي الحالات التي وردت بشأنها , فلا يجوز التوسع في تطبيق هذه النظرية علي غير الحالات التي أرتاها المشرع لحماية الأوضاع الظاهرة , كما لا يجوز القياس عليها , لما كان ذلك , وكانت القواعد العامة في القانون تقضي بأن إيجار ملك الغير لا ينفذ في حق المالك , وان عقد الإيجار من الباطن ينقضي بانقضاء عقد الإيجار الأصلي – وهو واقع الحال في الدعوى – فإنه لا محل للتحدي بنظرية الحائز الظاهر بدعوى استقرار المعاملات وحماية الوضاع الظاهرة فهدار قواعد قانونية واجبة الاحترام والتطبيق , إ انتهي الحكم المطعون فيه إلي ذات النتيجة فإنه يكون قد صادف صحيح القانون " (الطعن رقم 475 لسنة 51 ق – جلسة 1982/5/27 – س 33 ص 593) وبأنه " مؤدي ما تقضي به المادة 558 من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم , لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعني أن إيجار ملك الغير صحيح في صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير طلب فسخ الإيجار إلا إذا تعرض له المالك للعين المؤجرة ." (الطعن رقم 625 لسنة 42 ق – جلسة 1977/11/2 – س 28 ص 1597)

وبأنه " لما كان من المقرر عملا بنص المادة 24 من المرسوم بقانون رقم 119 سنة 1952 أن الجد يسأل مسئولية الوصي , كما جري نص المادة 39 / 15 من ذات القانون علي عدم جواز إيجار الوصي أموال القاصر لنفسه أو لزوجته أو لأحد أقاربهما إلي الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائبا عنه إلا بإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولاية علي المال , وكان الواقع في الدعوى أن الطاعن أجر الشقة مثار النزاع لابنته وزوجها للمطعون ضدهما السادسة والسابع دون استئذان محكمة الأحوال الشخصية – بالنسبة للمطعون ضدهن من الثالثة إلي الخامسة – اللاتي كن قاصرات وقت صدور الإجارة حين كانت المطعون ضدها الأولي والثانية بالغتين سن الرشد , ومن حقهما الانفراد بإدارة أموالهما , فإن هذه الإجارة – وقد صدرت عن الطاعن – تكون قد وردت علي ملك الغير ولا تنفيذ في حقهما " (الطعن رقم 544 لسنة 49 ق – جلسة 1984/12/27 – س 35 ص 2241) وبأنه " مؤدي ما تقضي به المادة 558 من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم , لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعني أن إيجار ملك الغير صحيح في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشيء المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه , وحق لأى من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه "(الطعن رقم 337 لسنة 49 ق – جلسة 1984/6/11 – س 35 ص 1596)

- ثانيا : تأجير المال الشائع

أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة علي أساس الأنصاب ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف الأنصاب وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متي كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبة لا يسري في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا فإذا ما انتقلت ملكية الشريك المؤجر إلي باقي الشركاء انتقلت غير محملة بذلك العقد – حتى ولو كان له سابق علي انتقال الملكية إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا . (الطعن رقم 6184 لسنة 63 ق جلسة 2001/5/23)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان ذلك , وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن واجه الدعوى الفرعية بطلب فسخ إيجار المطعون ضده الخير وإخلاء المحل والتسليم المؤسسة على تنازله عنها لطاعن دون إذن بدفاع مؤداه أنه تملك حصة شائعة في العقار بالشراء من بعض الورثة تزيد علي مساحة هذا المحل بعقد مشهر ومن ثم لا يجوز انتزاعه منه , إلا أن الحكم المطعون فيه رد علي هذا الدفاع بما لا يصلح له بقالة إن شراءه لهذه الحصة جاء لاحقا علي وضع يده دون سند ودون موافقة جميع الشركاء وقضي بالإخلاء والتسليم , غير أن ذلك لا أثر له في مشروعية وضع يده علي المحل بعد أن أصبح مالكا علي الشيوع مما يعيبه ويوجب نقضه . (الطعن رقم 1595 لسنة 70 ق - جلسة 2001/6/20) وبأنه " إذا أبدي المستأجر رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة أو خلفه أو لأحد ملاك العقار علي الشيوع فلا يعد ذلك تنازلا له عن الإخلاء " (الطعن رقم 1595 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/20) وبأنه " النص في المادة 828 من القانون المدني علي أنه " إذا تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم " يدل علي ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني - علي انه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتدة كإيجار المال الشائع , فإنه إذا اتفقت الأغلبية علي اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الإدارة , أما إذا لم يختاروا مدير وتولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم , مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الأنصباء فيها أن يطلب إنهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة "(الطعن رقم 939 لسنة 45 ق - جلسة 1979/5/12 - س 30 ص 332) وبأنه " مفاد المادة 828 من القانون المدني يدل - وعلي ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني - علي أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع فإنه إذا اتفقت الأغلبية علي اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الإدارة ,

أما إذا لم يختاروا وتولي أحد الشركاء الإدارة شركاء الإدارة دون أعترض من الباقين وعد وكيلاً عنهم وتنفيذ أعمال الإدارة المعتادة التى تصدر منه فى حق الشركاء ، ولما كانت الفقرة الثانية من المادة 701 من القانون المدنى قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة . ومن ثم فإيجار المال الشائع يدخل فى سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل فى سلطته تبعا لذلك حق التقاضى فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات فيصح أن يكون مدعيا أو مدعى عليه فيها "(الطعن 766 لسنة 40 ق – جلسة 1983/3/11 – س 34 ص 934)وبأنه "لما كان ذلك وكان ، الحكم المطعون فيه قد أستند فى قضائه ر برفض دعوى الطاعن الأول إلى إجازة الطاعنين من الثامن حتى الأخير لعقد الإيجار المؤرخ فى 1989/4/1 الصادر من المطعون ضده بصفته بتأجير العين محل النزاع لإدارة السكرتارية فرع القاهرة التبعة للشركة التى يمثلها فى حين أن هؤلاء الطاعنين كانوا يملكون نصف الأنصبة شيوعا فى العقار الكائنة به العين . بما لا يكون معه ذلك العقد صادرا بموافقة أصحاب أغلبية الأنصبة ولا يسرى فى حق باقى الملاك على الشيوع للنصف الأخر وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون "(الطعن رقم 6184 لسنة 63 ق – جلسة 2001/5/23) وبأنه " لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأنها مالكه لحصة قدرها 6 ط مشاعا فى كامل العقار الكائن به شقة النزاع بموجب العقدين المؤرخين بتاريخ 1997/12/15 ، 1998/7/20 وأن شقة النزاع تعادل نصيبها فى الملكية وأنها تضع اليد عليها كمالكه وليست مستأجره لها بعد أن انتهت الايجارية وصيرت مالكه لحصتها فى العقار ، وكان المطعون ضدهما لا يماريان فى تملك الطاعنة فى حصة قدرها الربع فى عقار النزاع بموجب العقدين سالفى الإشارة ، فإنه لا يحق للمطعون ضدهما باعتبارهما شركاء فى العقار الشائع انتزاع العين من تحت يد الطاعنة أحد الشركاء فى الملكية وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى رغم ذلك بالإخلاء على سند من أن الطاعنة تضع يدها على شقة النزاع بغير سند قانونى بعد أن انتهت العلاقة الايجارية فإنه يكون معيبا

مما يوجب نقضه "(الطعن رقم 1767 لسنة 70 ق – جلسة 2001/6/14) وبأنه "المشترى لحصة شائعة فى العقار الشائع . وليس له طلب التسليم مفرزا . علة ذلك . "(الطعن رقم 160 لسنة 69 ق – جلسة 2000/17) وبأنه " لا يملك أغلبية أنصباء العقار الشائع ببطلان عقد الطاعنة الأسبق إلى وجود .خطأ فى تطبيق القانون . " (الطعنان رقما 1108 ،1170 لسنة 68 ق – جلسة 1999/12/9) وبأنه " أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن المالك على الشيوع إذا ما وضع يده على جزء مفرز من العقار الشائع للانتفاع به فلا يحق لأحد الشركاء الآخرين أن ينتزع منه هذا الجزء بحجة أنه معادل له فى الحقوق بل كل ماله أن يطلب قسمة كل هذا العقار أو يرجع إلى على واضع اليد مقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شأن لقواعد المال الشائع فى هذا الخصوص " (الطعن رقم 1595 لسنة 70 ق – جلسة 2001/6/20) وبأنه " إن لكل مالك على الشيوع حق الملكية فى كل ذرة من العقار المشاع فإذا ما انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فإنه لا يعد غاصبا له ولا يستطيع أحد الشركاء انتزاع هذا الجزء منه بل كل ما له أن يطلب قسمة العقار أو أن يرجع على واضع اليد على حصته بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شأن لقواعد إدارة المال الشائع فى هذا الخصوص "(الطعن رقم 3797 لسنة 65 ق – جلسة 2001/7/5)

- ثالثا : الإيجار الصادر من الحارس

إذا عين الحكم أكثر من حارث على الأعيان المشمولة بالحراسة وحظر أن ينفرد أيهم بأى عمل ثم أجر أحدهم هذه الأعيان فإن جهة الحراسة لا تتحمل نتيجة عمل هذا الحارس ولو كان المستأجر حسن النية ، وأنه إذا توفى أحد الحراس المتعددين الغير مأذون لهم بالانفراد فإن وفاته وإن لم يترتب عليها سقوط الحراسة إلا أنها توقف صلاحيتهم وسلطتهم في القيام بأعمال الإدارة حتى يقرر القاضي ما يراه بشأنهم . كما أن فرض الحراسة على مال من الأموال يقتضي غل يد المالك عن إدارة هذا المال

فلا يجوز له بمجرد تعيين الحارس القضائي أن يباشر أعمال الصيانة والحفظ أو أعمال الإدارة المتعلقة به كذلك فإن الدعاوى التي تتعلق بأعمال السلطات المخولة للحارس امتنع على أصحاب الأموال الالتجاء إليها ، فإذا ما رفعت دعوى بالمخالفة لهذه القاعدة كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها عن غير ذي صفة إذ أن صاحب الصفة في رفعها هو الحارس القضائي .

وقد قضت محكمة النقض بأن : عدم جواز انتزاع الحارس الأعيان الموضوعة تحت الحراسة والتي يضع اليد عليها الشريك على الشيوع بسند قانوني من قبل فرض الحراسة . فرض الحراسة أثره امتناع الشريك على القيام بأى عمل من أعمال إدارة العقار المفترض عليه الحراسة . علة ذلك . (الطعن رقم 5675 لسنة 63ق جلسة 1998/9/6) وبأنه " جهاز تصفية الحراسات إدارة تابعة لوزير المالية لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية وزير المالية هو صاحب الصفة في تمثيل هذا الجهاز " (الطعن رقم 3069 لسنة 59ق جلسة 1997/12/3) وبأنه " اعتبار مالك العقار المنزوع ملكيته في حكم المستأجر . م6 ق46 لسنة 1977 . استثناءا لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه . عدم سريان حكمه على من صودرت أمواله لصالح الشعب لإثرائه بطريق غير مشروع . علة ذلك . " (الطعن رقم 6245 لسنة 63ق جلسة 1998/3/18) وبأنه " النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفته حجية الحكم الصادر بعدم قبول دعوى الطرد والتسلم لرفعها من غير ذي صفة . ثبوت إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه استنادا الى أن الحكم المذكور لا يمنع من قبول دعوى المطعون ضدهم بذات الطلب بعد انتهاء الحراسة وعودة سلطة إدارة العقار إليهم لا خطأ " (الطعن رقم 9586 لسنة 66ق جلسة 1998/7/13) وبأنه " الحارس القضائي . ثبوت صفته بمجرد صدور الحكم الذي يقيمه " (الطعن رقم 5675 لسنة 63ق جلسة 1998/9/6) وبأنه " فرض الحراسة القضائية . أثره , " (الطعن رقم 5675 لسنة 63ق جلسة 1998/9/6)

وبأنه " مقتضى الحكم بفرض الحراسة القضائية على المال الشائع ، أن تخلص إدارته للحارس ، ويحق له طبقا للمواد 2/701 ، 733 ، 734 من القانون المدني أن يؤجره لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ما لم يقض حكم الحراسة بغير ذلك ، وإذ كان للحارس أن يعقد الإيجار ابتداء فإنه يحق له أن يقر الإيجار الذي عقده أحد الشركاء الذين ليس لهم الانفراد بإدارته قبل فرض الحراسة ، ويصبح هذا الإيجار نافذا في حق باقي الشركاء " (الطعن رقم 870 لسنة 49ق جلسة 1984/12/13 س35 ص2088) وبأنه " حقوق الشركاء في إدارة المال الشائع لا تتأثر بمجرد رفع الدعوى بطلب فرض الحراسة القضائية عليه ن وإنما تبقى خاضعة للقواعد القانونية التي تنظمها الى يوم صدور الحكم بفرض الحراسة ، وتثبت للحارس بمقتضى هذا الحكم صفته ، وتتقرر سلطته في إدارة هذا المال من يوم صدوره " (الطعن رقم 1211 لسنة 53ق جلسة 1984/12/27) وبأنه " أنه ولئن كان مقتضى الحكم بفرض الحراسة القضائية على المال الشائع أن تخلص إدارته للحارس فيحق له أن يؤجره ولا يجوز له بطريق مباشر أو غير مباشر أن يحل محله في أداء مهمته كلها أو بعضها أحد ذوي الشأن دون رضاء الآخرين ، إلا أنه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – فإن الحراسة إجراء تحفظي والحكم الصادر فيها ليس قضاء بإجراء يحتمل التنفيذ المادي في ذاته ، وإنما هو تقرير يتوافر صفة قانونية للحارس لأداء المهمة التي تناط به في الحد الذي نص عليه الحكم ، وإبراز هذه الصفة ووضعها موضع التنفيذ النسبة الى العقار ليس إلا عملا حكيما ليس له كيان مادي فلا يجوز للحارس انتزاع الأعيان الموضوعية تحت الحراسة والتي يضع اليد عليها شريك على الشيوع بسند قانوني من قبل فرض الحراسة " (الطعن رقم 79 لسنة 56ق جلسة 1992/4/8)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة :

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان للعقد الأول بطلانا مطلقا ولو كان المستأجر اللاحق حسن النية أو سبق وضع يده على العين المؤجرة ولا محل لأعمال نص المادة 573 مدني .

وقد قضت محكمة النقض بأن : حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول يدل على أن المشرع وإن تنص في الفقرة الأولى من المادة 24 سالفة الذكر على وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة وحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ورتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا مستهدفا بذلك مواجهة تعدد المستأجرين لمكان واحد إلا أنه لم يرتب بطلان على عدم إثبات تاريخ العقد في الشهر العقاري طالما تحقق ما ابتغاه المشرع من إفراغ هذا العقد كتابة وبشروط لا مخالفة فيها لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام . (الطعن رقم 2300 لسنة 64ق جلسة 2001/5/30)وبأنه " تمسك الطاعن بسريان تشريعات إيجار الأماكن على عينى النزاع وأن عقده أسبق على عقد إيجار المطعون ضدها الثانية . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بأفضلية عقد الأخيرة لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالثة على العين دون غش إعمالا لنص المادة 573 مدني ، ودون أن يعرض لهذا الدفاع . قصور . " (الطعن رقم 425 لسنة 64ق جلسة 2000/3/8) وبأنه " ثبوت أسبقية استئجار الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها . لازمه . أفضليته على المطعون ضده الثاني ولو كان عقده صحيحا أو وضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن . عدم تمكين الحكم المطعون فيه الأخير من الانتفاع بالعين وقضائه بالتعويض

استنادا الى استحالة التنفيذ العينى لاستئجار المطعون ضده الثاني للعين . خطأ في تطبيق القانون " (الطعن رقم 890 لسنة 54ق جلسة 2000/3/6) وبأنه " تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني . الأفضلية لمن سبق الى وضع سده دون غش . اقتصار حق الباقين في التعويض . م 573 مدني . علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد . كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية . مؤداه . عدم تأثر حق من فصل عقده للحيازة أو انتقالها للغير . علة ذلك . "(الطعن رقم 890 لسنة 54ق جلسة 2000/3/6) وبأنه " حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة . مخالفة ذلك . أثره . بطلان القد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثاني حال قيام العقد الأصلي . خطأ في تطبيق القانون" (الطعن رقم 2327 لسنة 63ق جلسة 2000/2/6)

التأجير من صاحب الوضع الظاهر :

إن الأصل أن العقود لا تنفذ إلا في حق عاقديها وان صاحب الحق لا يلتزم بما يصدر عن غيره من تصرفات بشأنها ، إلا أنه باستقراء نصوص القانون المدني يبين أن المشرع قد اعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعامل في المجتمع وتنضبط جميعا مع وحدة علتها واتساق الحكم المشترك فيها بما يحول دون وصفها بالاستثناء وتصبح قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها وشرائط تطبيقها ومؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسهم بخطئه – سلبا أو إيجابا – في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعرض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق .

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإيجار الصادر من شخص لا يملك المحل المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعة وإن وقع صحيحا فيما بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له ، وأن الإيجار من الباطن أو التنازل عنه ينقضي أثره بانقضاء عقد الإيجار الأصلي أو بعدم نفاذه في حق المالك أو من له الحق في الانتفاع بالمحل المؤجر . وأن نظرية الأوضاع الظاهرة هى قاعدة واجبة الإعمال شريطة توافر موجبات إعمالها ، بما مؤداه أنه إذا أسهم صاحب الحق بخطئه في ظهور المتصرف في الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه معتقدا بمطابقة هذا المظهر للحقيقة فإن هذا التصرف ينفذ قبل صاحب الحق الحقيقي ، ولمحكمة الموضوع استخلاص العناصر المكونة لهذا الخطأ أو انتفائها وحسن النية أو سوئها على أن تقيم قضاءها في هذا الشأن على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم الاعتداد بعقد إيجار المطعون ضده الثاني لصدوره من المالكة السابقة - المطعون ضدها الثالثة - بعد بيع العقار للمطعون ضده الأول بحسبان أن عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشتري الحيازة القانونية للمبيع والدعاوى المرتبطة به ، وأنه البائعة من ثم لا تملك هذا التصرف ولا يكون نافذا قبل المشتري إلا بإجازته ، ورتب الحكم على ذلك عدم الاعتداد بالمتنازل الصادر للطاعن من المطعون ضده الثاني ، والتفت عن دعوى الاستئجار من حائز ظاهر بأن الضرائب العقارية هى التي كانت تشغل عقار النزاع حسب الثابت بعقد الإيجار . لما كان ذلك ، وكان الطاعن لم يبين وجه الخطأ الذي يعزوه الى المطعون ضده الأول الذي أسهم به في ظهور المتصرف في الحق بمظهر صاحبه مما يخوله الحق بالتمسك بالتصرف الصادر له ونفاذه في حق صاحب الحق الحقيقي ، فيكون الحكم قد أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله تتفق وصحيح القانون . (الطعن رقم 2158 لسنة 55ق جلسة 1991/11/18)

وبأنه " يشترط لنفاذ التصرف المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن الني في مواجهة صاحب الحق – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن يكون صاحب الحق قد أسهم بخطئه سلبا أو إيجابا في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة " (الطعن رقم 3576 لسنة 60ق جلسة 1994/12/4) وبأنه " للمتعاقد أن يثبت أن خطأ المتعاقد الآخر قد أسهم في ظهوره بمظهر الوكيل المستتر ومكن الغير من الظهور بمظهر صاحب الحق المتعاقد عليه كى يصح الوفاء بالدين للأصيل أو لصاحب الحق الظاهر في استيفائه ولا يغير من ذلك وجود عقد مكتوب لم يرد فيه أن العاقد نائب عن غيره ، لأن إثبات هذه النيابة لا تخالف ولا تجاوز ما اشتمل عليه الدليل الكتابي وإنما هى إثبات لوجود عقد آخر بين النائب والأصيل ويعد من تعاقد مع النائب من الغير بالنسبة له فيجوز له إثباته بكافة طرق الإثبات والغير لا يتقيد بشرط الكتابة في إثبات العقود " (الطعن رقم 6036 لسنة 66ق جلسة 1997/12/8) وبأنه" المقرر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – وإن كان الأصل أن العقود لا تنفذ إلا في حق عاقديها وان صاحب الحق لا يلتزم بما يصدر عن غيره من تصرفات بشأنها ، إلا أنه باستقراء نصوص القانون المدني يبين أن المشرع قد اعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعامل في المجتمع وتنضبط جميعا مع وحدة علتها واتساق الحكم المشترك فيها بما يحول وصفها بالاستثناء وتصبح قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها واستوفت شرائط تطبيقها ، ومؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسه بخطئه – سلبا أو إيجابا – في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة – مما مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق . لما كان ذلك ،

وكان الثابت من البند الأول من عقد الإيجار المؤرخ 1983/8/26 أن المطعون ضده الثاني أثبت صفته بأنه المستأجر للشقة محل النزاع مما مفاده أن عقد الإيجار المؤرخ 1983/8/26 صدر من المطعون ضده الثاني كمستأجر لها وليس كمالك أو صاحب وضع ظاهر ومؤدى ذلك وبطريق اللزوم أن المطعون ضده الأول كان يعلم أنه يستأجر الشقة محل النزاع من المستأجر الأصلي لها وليس من مالك أو صاحب وضع ظاهر . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة تأسيسا على افتراض حسن نية المطعون ضده الأول وأن المؤجر له وارث ومالك ولم يقم دليل على العكس ولم يفطن الى ما ثبت من عقد الإيجار المؤرخ 1983/8/26 وأن المؤجر أثبت صفته بأنه المستأجر الأصلي للعين المؤجرة مما تنتفي معه الحاجة الى تطبق نظرية الأوضاع الظاهرة لعدم توافر شروطها مما يعيب الحكم " (الطعن رقم 4452 لسنة 61ق جلسة 1995/5/25) وبأنه " المشرع حرص على انصراف آثار التصرفات لأصحاب الحق فيها ووضع قاعدة عامة حاصلها " أنه في عقود المعاوضة المالية التي يستوي فيها أن يتعامل للتعاقد مع من أبرم معه العقد بحسبانه أصيلا أو نائبا سواء كانت علاقة الوكالة ظاهرة أو مستترة يجوز لأى من المتعاقدين متى كان النية ، كما يجوز للغير أن يثبت بكافة طرق الإثبات أن من أبرم العقد كان نائبا عن غيره لكى تضاف آثار العقد للأصيل " (الطعن رقم 6036 لسنة 66ق جلسة 1997/12/8)

سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد :

لمشتري العقار بعقد غير مسجل . مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار . شرطه . حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها , نفاذ الحوالة . أثره . للمشتري مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر . (الطعن رقم 8419 لسنة 64ق جلسة 2000/5/14)

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقد الإيجار . سريانه في حق المالك الجديد بذات شروطه السابقة دون حاجة لتحرير عقد جديد . (الطعنان رقما 1002 ، 1354 لسنة 69ق جلسة 2000/3/13) وبأنه " تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن سريانه في حق المالك الجديد دون حاجة في قبوله أو ثبوت التاريخ . م30 ق 49 لسنة 1977" (الطعن رقم 1216 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25) وبأنه " عقد الإيجار . سريانه في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية . م30 ق49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 22 ق52 لسنة 1969 . شرطه . " (الطعن رقم 250 لسنة 69ق جلسة 2000/1/13)

اشتراك المستأجر لآخر معه في النشاط التجاري :

أن قيام مستأجر العين بإشراك آخرين معه في النشاط المالي والصناعي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم الى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك ويكون شأن هؤلاء الشركاء في شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي مستأجر العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها على شريكه في المشروع المالي بأى طريق من طرق التخلي – إيجارا كان من الباطن أو تناولا عن الإيجار – لانتفاء مقتضى ذلك قانونا ن بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه هن حقوقه المتولدة عن هذا العقد الى الغير . (الطعن رقم 6443 لسنة 64ق جلسة 2001/3/22)

وقد قضت محكمة النقض بأن : عدم تقديم مورث الطاعنين المستأجر للفاترينة محل النزاع حقه في إجارتها كحصة في رأس مال الشركة . مؤداه . فسخ عقد الشركة أو إنهائه . أثره . عودة العين الى المستأجر دون توقف على انتهاء تصفية الشركة . (الطعن رقم 5953 لسنة 63ق جلسة 2000/4/5) وبأنه " إشراك مستأجر العين لآخرين معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم . عدم انطوائه على معنى تخليه عنها . بقاء عقد الإيجار لصالح المستأجر وحده " (الطعن رقم 5953 لسنة 63ق جلسة 2000/4/5) وبأنه " الشركة . ماهيتها . تكوين المستأجر شركة مع آخر . لا تلازم بين نشأة الشركة ومباشرة نشاطها وبين وجود العين المؤجرة . شرطه . أن لا يكون حق الإجارة ضمن مقومات الشركة " (الطعن رقم 5953 لسنة 63ق جلسة 2000/4/5) وبأنه " تمسك الطاعن بصورية تخارجه من الشركة لصالح ابنه لستره وصية عدل عنها . تدليله على ذلك وطلبه إحالة الدعوى الى التحقيق لإثباته . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يواجه هذا الدفاع بما يقتضيه . قصور وإخلال بحق الدفاع " (الطعن رقم 1466 لسنة 69ق جلسة 2000/7/10) وبأنه " إدخال المستأجر شركاء معه في النشاط الذي يباشره عن طريق تكوين شركة . عدم اشتراط ممارسة ذات النشاط الذي استؤجرت العين من أجله " (الطعن رقم 8158 لسنة 64ق جلسة 2000/6/11) وبأنه " الوصية تصرف غير لازم للموصى . عدم نفاذها إلا بعد وفاته مصرا عليها . مؤداه . للموصى للرجوع عنها صراحة أو دلالة قبل وفاته . أثره . عدم جواز اعتبار إيصاء المستأجر بنصيبه في الشركة الى غيره تناولا عن الإيجار " (الطعن رقم 1266 لسنة 69ق جلسة 2000/7/10) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك – أمام محكمة أول درجة وبصحيفة استئنافه بدفاع مؤداه أنه تخارج من الشركة التي كونها مع نجله ونقل مقرها الى مكان آخر وأنه لم يتخل عن العين المؤجرة وإنما باشر فيها نشاطه بمفرده –

وقدم الى محكمة الموضوع تدليلا على ذلك شهادة بالموقف الضريبي صادرة من مأمورية ضرائب دكرنس وإنذار عرض القيمة الإيجارية ومقايسة تركيب تليفون بالعين المؤجرة وصور فوتوغرافية لإخطارين لمصلحة الضرائب بتعديل ونقل مقر الشركة وعقد إيجار المقر إلا أن الحكم المطعون فيه قضى بالإخلاء على سند من أنه تخلى عن العين المؤجرة لنجله وزوجته .. دون أن يواجه دفاع الطاعن وما قدمه من مستندات بما لها من دلالة على عدم تخليه عن عين النزاع ، وإذ كان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإن الحكم يكون معيبا مما يوجب نقضه " (الطعن رقم 386 لسنة 70ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " فلا يجوز للمستأجر التخلي عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد الى الغير بأى صورة من صور التخلي ولو كانت هذه الصورة تبعا لتخارجه من عقد الشركة الذي أبرمه مع الغير ذلك أنه بالتخارج يتعين على المستأجر أن يعود الى الانفراد بمنفعة العين المؤجرة فإذا ما ثبت أنه تخلى عن حقوقه فيها الى الغير ، ولو كان هذا الغير هو الشركة التي تخارج منها أو أحد الشركاء فيها ، فإن هذا التخلي تقوم به إحدى صور الترك الذي يجيز للمؤجر طلب إخلاء العين عملا بالمادة 23/ب من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 18/ج من القانون 136 لسنة 1981 " (الطعن رقم 6443 لسنة 64ق جلسة 2001/3/22) وبأنه " إدخال المستأجر شريكا معه في استغلال العين المؤجرة أو إسناده إدارتها للغير . عدم اعتباره تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الإيجار " (الطعن رقم 2135 لسنة 68ق جلسة 2000/1/19) وبأنه " من المقرر أن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر أو قيام شركة بينهما من عدمه هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله " (الطعن رقم 386 لسنة 70ق جلسة 2001/5/31)

وبأنه " قيام مستأجر العين بإشراك آخرين معه في النشاط الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجريت من أجله بعد أن ضم الى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة ، ويكون شأن هؤلاء الشركاء في شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون أن ينطوي هذا بذاته على نعنى تخلي مستأجر العين عن حقه في الانتفاع بها الى شريكه في لا المشروع المالي بأى طريق من طرق التخلي بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده" (الطعن رقم 386 لسنة 70ق جلسة 2001/5/31)

حـــوالة عقـــد الإيجـــار :

أن مفاد ما تقضي به المواد 146 ، 604 ، 605 ، 606 من القانون المدني – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أثر الإيجار لا ينصرف لغير الخلف الخاص ولا يعد المشتري خلفا لبائع العقار إلا بانتقال الملكية إليه بالتسجيل أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا ولا تربطه علاقة مباشرة بمستأجر العقار من البائع فلا يستطيع مطالبته بالإيجار بالطريق المباشر إلا إذا أحال البائع إليه حق في الأجرة وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها . (الطعن رقم 4003 لسنة 65ق جلسة 2001/6/21)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان ذلك ، وكان لا يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها دعوى الفسخ وتسليم العين المؤجرة إلا إذا قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بالقبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه طبقا لنص المادة 305 من القانون المدني وأن الإعلان الذي تنفذ به الحوالة بالتطبيق لحكم تلك المادة هو الإعلان الرسمي الذي يتم بواسطة المحضرين وفقا لقواعد قانون المرافعات ويشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية . (الطعن رقم 2786 لسنة 69ق جلسة 2001/1/24)

وبأنه " الثابت أن عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ 1980/10/1 صادر من الحسيني إبراهيم حسن بصفته المالك المؤجر وأن عقد شراء المطعون ضدها للعقار الكائن به عين النزاع لم يسجل ، وكان مجرد اختصام الطاعن في الدعوى المرفوعة منها طعنا على قرار لجنة تحديد الأجرة لا يعنى انتقال ملكية ذلك العقار إليها ، وإذ خلت الأوراق من ثمة دليل على حوالة عقد الإيجار من المالك السابق الى المطعون ضدها أو إعلان الطاعن بهذه الحوالة بطريق رسمي وقبوله لها ، ومن ثم فإن التكليف بالوفاء الصادر من المطعون ضدها يكون قد صدر ممن لا صفة في توجيهه وكان يتعين القضاء بعدم قبول الدعوى " (الطعن رقم 2786 لسنة 69ق جلسة 2001/1/24)

مقــدم الإيجــار :

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من 1981/7/31 أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار أجرة سنتين بالشروط التي نصت عليها المادة السادسة من القانون رقم 136 لسنة 1981 ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لنص المادة المذكورة ، ويلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة له بردها الى من أداها – فضلا عن الجزاءات الأخرى والتعويض – عملا بنص المادة 25 من ذات القانون . (الطعن رقم 1745 لسنة 70ق جلسة 2001/6/14)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الدرجة الأولى بأنه دفع للمطعون ضده مبلغ 7500ج كمقدم إيجار على أن يخصم منه 50% ويقوم بسداد النصف الباقي من القيمة الإيجارية بواقع 75جنيها شهريا ، وقد قضت تلك المحكمة بإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ونفى الدفاع وبعد أن استمعت لأقوال الشهود حكمت بعدم قبول الدعوى فإنه يترتب على استئناف المطعون ضده لهذا الحكم نقل الدعوى الى محكمة الاستئناف بما سبق أن أبداه المستأنف عليه (الطاعن) أمام محكمة أول درجة من دفوع ودفاع

طالما لم يثبت تنازله عن التمسك بشئ منها صراحة أو ضمنا ، وإذ كان دفاعه المشار إليه هو دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، وبالتالي فإن إغفال الحكم المطعون فيه الرد عليه يعيبه بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه (الطعن رقم 840 لسنة 65ق جلسة 2001/6/20) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق وما سجله الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بدفاع حاصله أن المطعون ضده تقاضي منه مبلغ 6600 جنيه ، خارج نطاق عقد الإيجار فضلا عن مبلغ 2400 جنيها مقدم إيجار لسنتين الجائز استيفاؤها قانونا والثابت على عقد الإيجار وهو ما أقر به في صحيفة الدعوى وتأيد بالإيصال الموقع عليه منه ، ومن ثم يكون المطعون ضده مدينا له بما تقاضاه منه بالزيادة عن مقدم إيجار السنتين الأمر الذي ينطوي على طلب بإجراء المقاصة القانونية بين هذا الدين الواجب الأداء وبين دين الأجرة المستحقة للمطعون ضده قبل الطاعن توقيا للحكم بالإخلاء ويتعين على محكمة الموضوع أن تحسم هذا الخلاف قبل الفصل في دعوى الإخلاء " (الطعن رقم 1745 لسنة 70ق جلسة 2001/6/14) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه ليس خلفا خاصا للمطعون ضده الثاني بائع العقار ونفى علمه بواقعة تقاضي الأخير لمقدم الإيجار أو التزامه به لخلو عقود البيع والإيجار من الإشارة إليه أو قبوله لهذا الدين ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى على سند مما أورده بأسبابه من بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه مبالغ تزيد عن الأجرة المستحقة بسبب عدم خصم أقساط مقدم الإيجار المستحقة في ذمة الطاعن – المؤجر والمبينة بالإقرار المؤرخ 1985/1/1 بواقع 50% من قيمة الأجرة الشهرية بحسبانه خلفا للمطعون ضده الثاني بائع العقار دون أن يستظهر توافر شروط هذه الخلافة بتسجيل عقد الشراء أو شروط نفاذ حوالة الدين في حقه أو قبوله لتلك الحوالة وأثر ذلك على التكليف بالوفاء رغم أنه دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه " (الطعن رقم 4003 لسنة 65ق جلسة 2001/6/21)

تغيير نشاط العين المؤجرة لا يوجب الإخلاء :

أن إخلاء العين المؤجرة للتغيير في وجه استعمالها – في ظل العمل بتشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة – رهين بتوافر الضرر وثبوت ذلك – وفقا لنص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 – بموجب حكم قضائي نهائي فإنه لا يجوز إخلاء من امتد إليه عقد الإيجار من ورثة المستأجر الأصلي وفقا للقانون من العين المؤجرة إذا ما غير فيما بعد النشاط الذي كان يمارسه مورثه قبل وفاته مادام قد استعمل العين عند وفاة المستأجر في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، ولم يثبت المؤجر أن هذا التغيير تم تحايلا على أحكام القانون ، أو أنه يلحق ضررا بسلامة المبنى أو بشاغليه وفقا لنص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 . (الطعن رقم 1679 لسنة 69ق جلسة 2001/6/20)

كما إن تأجير المحل التجاري يختلف عن بيعه الذي تجيز المادة 2/594 من القانون المدني في حالة حصوله وفقا للشروط المبينة بها إبقاء الإيجار لصالح مشتري الجدك ، ذلك أن حكم هذا النص إنما هو استثناء من الأصل العام ، وأن مجال إعماله مقصور على الحالة التي تقوم فيها لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المتجر الذي أنشأه في العقار المؤجر إليه مع قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وذلك بهدف تسهيل البيع الاضطراري للمحل الأمر المنتفي في حالة احتفاظ المستأجر بالمحل واستغلاله عن طريق التأجير الى الغير ، وإن كان هذا الاستثناء لا يجوز التوسع فيه فإنه لا يكون هناك وجه لإعمال حكم المادة 2/594 سالفة الذكر على حالة تأجير المحل من الباطن .

وقد قضت محكمة النقض بأن : من تأجير المكان مفروشا كما يسري على الأماكن المعدة للسكنى يسري على غيرها من الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها فيما يصدق على العين المعدة للسكنى يصدق على المحل التجاري ، ويكفي لاعتبار المحل مؤجرا مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده نفى بالغرض المؤجر من أجله ، ولا يشترط أن يشمل الإيجار العنصر المعنوي للمحل التجاري كالسمعة التجارية ذلك أن تأجير المحل مفروشا يختلف عن بيع الجدك فالأول يشمل سوى العنصر المادي المتمثل في المكان وما ورد به من منقولات أما الثاني فإنه يشمل بالإضافة الى ذلك العنصر المعنوي للمحل التجاري ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستلزم لإسباغ وصف التأجير المفروش على العين محل النزاع توافر المقومات المعنوية للمتجر فإن يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن التعرف على حقيقة وصف العين وما إذا كانت المنقولات التي زودت بها نفى بالغرض الذي قصده المتعاقدان من التأجير مفروشا توصلا الى تحديد القانون الواجب التطبيق على عقد إيجارها مما يعيبه ويوجب نقضه . (الطعن رقم 249 لسنة 59ق جلسة 1993/11/10) وبأنه " إن تأجير المحل التجاري يختلف عن بيعه الذي تجيز المادة 2/594 من القانون المدني – في حالة حصوله وفقا للشروط المبينة بها – إبقاء الإيجار لصالح مشتري المتجر ، ذلك أن حكم هذا النص إنما هو استثناء من الأصل العام ، يقتصر مجال إعماله على الحالة التي تقوم فيها لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المتجر الذي أنشأنه في العقار المؤجر إليه رغم قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، وذلك بهدف تيسير البيع الاضطراري للمحل ، الأمر المنتفي في حالة احتفاظ المستأجر بالمحل واستغلاله بطريقة تأجيره الى الغير ، وإذ كان الاستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه فإنه لا يكون هناك وجه لإعمال حكم المادة 2/594 سالفة الذكر على حالة تأجير المحل من الباطن " (الطعن رقم 2044 لسنة 55ق جلسة 1990/4/8)

وليس هناك ما يمنع قانونا أن تخضع العلاقة التعاقدية لقانون أو أكثر من قوانين الدولة ، ومن ثم يتعين على المحاكم أن تطبق حكم كل قانون على الواقعة أو الوقائع التي قصد المشرع إخضاعها لنطاق أحكامه :

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولما كانت عملية تأجير المساكن مفروشة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لا تعتبر بطبيعتها عملا تجاريا طالما لم يقترن التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستأجر بحيث تتغلب العناصر التجارية المتعددة على الجانب العقاري فيه ، وكانت الصفة التجارية لهذا التأجير لا تثبيت حتى ولو كان المؤجر تاجرا إلا إذا كان متعلقا بحاجات تجارية وحاصلا بمناسبة نشاطه التجاري بحيث لولا هذا النشاط لما وقع العمل ، وإذ صدر القانون رقم 46 لسنة 1978 بشأن تحقيق العدالة الضريبة فأضاف للفقرة الرابعة من المادة 32 من القانون رقم 14 لسنة 1939 – والمقابلة لنص المادة 20 من القانون رقم 157 لسنة 1981 – بندا يقضي بإخضاع تأجير المساكن مفروشة لضريبة الأرباح التجارية والصناعية ولو انصب على وحدة أو جزء منها وهو استثناء من القواعد العامة التي تحكم طبيعة الأعمال التجارية فإنه ينبغي عدم التوسع في تفسيره ويلزم تحديد نطاقه بالهدف الذي ابتغاه المشرع من وضعه وهو إخضاع هذا النشاط الوارد به للضريبة حرصا من المشرع على أن تحصل الدولة على مورد مالي من العائد المجزي الذي يحصل عليه المؤجر من تأجير مسكنه مفروشا . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن مورث الطاعنين استأجر الشقة محل النزاع لسكناه ثم صرحت له المالكة بتأجيرها مفروشة فإن هذا الترخيص واستعمال المستأجر له بتأجير مسكن مفروشا لا يغير من طبيعة فيجعل الغرض من التأجير الاستغلال التجاري وإنما يبقى الغرض منه ومن التأجير من الباطن هو استعمال العين المؤجرة للسكنى طالما لم يدع الطاعنون أن مورثهم تاجرا وأن التأجير المفروش كان مرتبطا بحاجات تجارية ،

ولا يغير من هذا أن يكون المورث المذكور قد قصد الى الربح لأن العبرة أن يكون التأجير قد تم بمناسبة نشاطه التجاري ، ومن ثم فإن الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 هى التي تحكم انتهاء عقد الإيجار الأصلي ويسري عليه ما تقضي به من استمرار العقد لأقارب المستأجر المنصوص عليهم بشرط توافر الإقامة على النحو المبين بهذا النص ، فإن تخلف شرط الإقامة فلا يستمر العقد لهؤلاء الأقارب وينتهي بوفاة المستأجر الأصلي أو بتركه العين المؤجرة ولا محل لأعمال الفقرة الثانية من ذات المادة سالفة البيان والتي تنص على أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو بتركه العين المؤجرة وإنما يستمر لصالح ورثته أو شركائه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إذ أن تأجير المسكن مفروشا – وإن خضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية – لا يعتبر في حد ذاته استغلالا تجاريا مادامت لم تتوافر له مقومات العمل التجاري على ما سلف بيانه فلا يستمر عقد الإيجار سند الدعوى لورثة المستأجر الأصلي – الطاعنون – إعمالا لحكم قانون إيجار الأماكن ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى الى عدم استمرار عقد الإيجار للطاعنين ورفض إعمال حكم الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على واقعة الدعوى فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس " (الطعن رقم 422 لسنة 53ق جلسة 1993/5/24)

قواعد تحديد الأجرة من النظام العام :

أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية يتعلق بالنظام العام ، وأن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا . (الطعن رقم 1420 لسنة 70ق جلسة 2001/5/30)

وقد قضت محكمة النقض بأن : تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن تعلقها بالنظام العام . (الطعن رقم 2897 لسنة 62ق جلسة 2000/5/17) وبأنه " تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين الاستثنائية . تعلقه بالنظام العام . عدم جواز على ما يخالفها ز الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية . وقوعه يستوي ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه " (الطعن رقم 876 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21 ، الطعن رقم 2449 لسنة 68ق جلسة 2000/5/11) وبأنه " تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية . تعلقه بالنظام العام " (الطعن رقم 8844 لسنة 64ق جلسة 2000/4/10)

تحديد الأجرة وطرق الطعن عليها :

أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم 49 لسنة 1977 – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن قواعد تحديد الأجرة لا تسري إلا على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن الى القرية التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر ، وذلك دون المساس بأوضاع أجرة المباني القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار باعتبار أن المكان وحتى تاريخ صدور ذلك القرار يخرج عن نطاق تطبيق تشريعات إيجار الأماكن فلا يخضع لأحكامها ، ومن ثم لا تختص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها . (الطعن رقم 234 لسنة 65ق جلسة 2001/1/31)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن تحديد أجرة الأماكن طبقا للقواعد الواردة بقوانين الإيجارات الاستثنائية هو من مسائل النظام العام التي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . (الطعن رقم 1036 لسنة 70ق جلسة 2001/6/10) وبأنه " أن كل شرط أو اتفاق يتم بالمخالفة لأحكام قوانين إيجار الأماكن ويتضمن النزول عن حقوقه التي فرضتها هذه القوانين يقع بطلانا مطلقا لا تلحقه الإجارة الصريحة أو الضمنية وأن التحايل على زيادة هذه الأجرة يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات ، وأن تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها ، فإذا صار هذا التقدير نهائيا فلا يجوز للمستأجر الذي تم التقدير أثناء استئجاره أو أى مستأجر لاحق العودة الى المنازعة فيه " (الطعن رقم 1036 لسنة 70ق جلسة 2001/6/10) وبأنه " أن المعول عليه في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبنى هو بتاريخ إنشائه فيرسي القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه " (الطعن رقم 1036 لسنة 70ق جلسة 2001/6/10) وبأنه " الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لا يعتد به ويؤخذ بالأجرة القانونية ويستوي أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة " (الطعن رقم 1036 لسنة 70ق جلسة 2001/6/10) وبأنه " العبرة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذ استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى يدل على أن المشرع اعتد في تحديد مقدار الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى – الخاضعة لأحكامه – بتاريخ إنشاء المبنى ، مما لازمه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها لتحدد القانون الواجب التطبيق وصولا الى الأجرة القانونية " (الطعن رقم 1420 لسنة 70ق جلسة 20019/5/30

وبأنه " أن مفاد نص المادتين 4 ، 5 من القانون رقم 1981/136 في شأن تأجير وبيع الأماكن أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء الأسس والتكاليف المشار إليها بالقانون إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ الى اللجنة لتحديد خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقده لاحقا على التعاقد إذا كان تعاقده لاحقا على إتمام البناء أما إذا كان تعاقده سابقا على ذلك فإن الميعاد يسري من تاريخ إتمام البناء أما إذا كان تعاقده سابقا على ذلك فإن الميعاد يسري من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان المؤجر أيهما أقرب " (الطعن رقم 6762 لسنة 62ق جلسة 2001/7/5) وبأنه " أن القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون رقم 136 لسنة 1981 يقتصر سريانها على الأماكن التي رخص في إقامتها أو تم إنشاؤها بعد العمل بأحكامه في 1981/7/31 " (الطعن رقم 5370 لسنة 64ق جلسة 2001/6/13) وبأنه " المقرر أنه يتعين تطبيق القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام التي أوردها القانون رقن 49 لسنة 1977 على كافة الدعاوى التي رفعت في ظله ولو كانت متعلقة بتقدير أجرة مكان تحكمه قاعدة موضوعية وردت في قانون سابق من قوانين إيجار الأماكن " (الطعن رقم 5370 لسنة 64ق جلسة 2001/6/13) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الدعوى تتعلق بوحدة أنشأت حسبما هو ثابت من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى سنة 1978 قبل العمل بأحكام القانون رقم 136 لسنة 1981 ، وإذ كان الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة محل النزاع قد رفع سنة 1987 فإن مؤدى ذلك أن تسري القواعد الإجرائية والإجراءات التي تضمنها القانون رقم 49 لسنة 1977 على الدعوى المطروحة " (الطعن رقم 5370 لسنة 64ق جلسة 2001/6/12) وبأنه " المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية تعلقها بعقار أنشأ في ظل العمل بأحكام القانون رقم 49 لسنة 77 . أثره . خضوعها لأحكامه ولو رفعت الدعوى وصدر الحكم فيها بعد العمل بق 136 لسنة 1981 قصر سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه .

مؤداه . سريان القواعد الموضوعية بتقدير الأجرة في القوانين السابقة والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الواردة في القانون 49 لسنة 1977 على الأماكن التي لا تخضع لأحكام تقدير الأجرة في القانون 136 لسنة 1981 " (الطعن رقم 7592 لسنة 64ق جلسة 2000/6/21)

الامتداد القانوني لعقد الإيجار طبقا للقانون رقم 6 لسنة 1997 :

أن المشرع حرص بالفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم 6 سنة 1977 أن بتلاقي السبب الذي صدر من أجله حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بأن ينفي عن العلاقة الإيجارية فكرة التأييد التي اتسم بها قبل التعديل وراعى في ذلك أيضا إلا يمس الحقوق التي اكتسبها ورثة المستأجر السابق في البقاء في العين حسبما كانت تجيزه لهم المادة 29 المذكورة فنص في الفقرة الأخيرة من المادة على ألا يستمر العقد بعد وفاة أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لمصلحة وارث المستأجر الأصلي ولمرة واحدة . مثال ذلك . أن يكون المستأجر الأصلي قد توفى وخلفه ابنه في شغل العين قبل العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1997 ثم توفى هذا الابن بعد سريان هذا القانون فإن العقد لا يستمر لمصلحة الابن أى الحفيد لأنه لم يكن وارثا للمستأجر الأصلي وقت وفاته إذ كان يحجبه أبوه ومثال ذلك أيضا أن يكون المستأجر الأصلي عقيما قبل سريان القانون الأخير ويرثه ابن أخيه الذي استمر في مزاولة ذات النشاط في العين ثم يتوفى الأخير بعد سريان القانون فلا يستمر العقد بالنسبة لابنه لأنه لم يكن وارثا للمستأجر الأصلي وقت وفاته وليس له حق البقاء في العين وقت العمل بهذا القانون رقم 6 لسنة 1997 . (المستشار عز الدين الديناصورى والأستاذ حامد عكاز ص44)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن المشرع في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في هذه المادة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر و تركه العين المؤجرة للزوجة أو لأولاده أو الوالدين الذين تثبت إقامتهم معه في العين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك . (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2000/5/31) وبأنه " اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 ، فإن المناط لامتداد عقد الإيجار لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي – بعد وفاة المستأجر الى ورثته المشار إليهم بنص المادة الأولى من القانون استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد حال حياته بالنظر في وقت امتداد عقد الإيجار للمستفيدين من المستأجر الأصلي بعد وفاته باعتباره ضابطا استلزمه المشرع للحفاظ على الرواج المالي والتجاري ، ويتعين على المؤجر تحرير عقد إيجار لهم ن إذ ينتقل حق الإجارة لصالحهم بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر الأصلي " (الطعن رقم 1679 لسنة 69ق جلسة 2001/6/20) وبأنه " وأن تعبير المستأجر في التخلي عن العين المؤجرة قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا وهو ما ينتج أثره دون توقف على إعلان المؤجر به او قبوله له ن ذلك أن المتنازل إليه في هذه الحالة لا يستمد حقه من حوالة المستأجر الأصلي لحقه ، وإنما يستمد حقه من القانون الذي أعطاه الحق في امتداد العقد إليه وإلزام المؤجر بتحرير عقد جديد باسمه " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " المقصود بالترك الذي يجيز المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة والامتداد القانوني لعقد الإيجار في مفهوم المادة 29 من القانون 1977/49 هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد الإيجار قائما ويجب أن يتوافر في الترك عنصران أولهما مادي يتمثل في هجر الإقامة على وجه نهائي ،

والثاني معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة فيها عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية لغيره بمحض إرادته عن طواعية واختيار " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " أن استخلاص ثبوت ترك المستأجر العين المؤجرة وتخليها عنها للغير والإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد ونفى ذلك من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بتأييد حكم أول درجة القاضي بالإخلاء على سند من أن المطعون ضده الثالث تنازل عن شقة النزاع الى مطلقته الطاعنة دون أن يعني ببحث أثر هذا التنازل الحاصل قبل تطليقها منه في 1985/11/16 بحسبانه تعبيرا عن رغبته الصريحة وفي التخلي لها عنها وهو ما يترتب عليه امتداد العقد قانونا إليها فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه ط عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر للعين المؤجرة . استمراره لصالح المستفيدين م1/29 ق49 لسنة 1977 الإقامة التي يترتب عليها مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك . الإقامة العرضية والعابرة لا تعد كذلك تقديرها من سلطة محكمة الموضوع طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة " (الطعن رقم 6095 لسنة 64ق جلسة 2000/1/2) وبأنه " المقصود بالإقامة في هذه الحالة هى الإقامة المستقرة مع المستأجر ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بسبب عارض طالما لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في تخليه عنها " (الطعن رقم 3439 لسنة 62ق جلسة 2001/5/31) وبأنه " استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة . م29 ق49 لسنة 1977 . مناطه . الإقامة المستقرة المعتادة انتزاع المتعلق بامتداد العقد لمن لهم الحق . قابليته للتجزئة " (الطعن رقم 6095 لسنة 64ق جلسة 2000/1/2)

والملاحظ أن المحال التجارية أو الصناعية المؤجرة مفروشة لا يسري عليها الامتداد القانوني ، كما أنها لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ويعني ذلك بأن المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 لا تسري على الأماكن المؤجرة مفروشة للأغراض التجارية أو الحرفية .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن النص في المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها . فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة على تاريخ العمل بهذا القانون " ، يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع قد قصر حكم الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المفروشة وفقا لهذا النص على تلك الأماكن التي تؤجر مفروشة لغرض السكنى فقط لا يسري على الأماكن التي تؤجر مفروشة لغير ذلك من الأغراض سواء كانت تستغل في نشاط تجاري أو حرفي ، ومن ثم فلا تستفيد الطاعنة من هذا الحكم إذ أن العين المؤجرة لوالدها صالون حلاقة . لما كان ذلك ، وكان الإيجار من الباطن – مهما طالت مدته – لا يقم علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك ولو كان هذا الأخير يتسلم الأجرة منه مباشرة بغير تحفظ فهذا الاستلام لا يكون له من الدلالة إلا الموافقة على التأجير من الباطن طالما كان عقد المستأجر الأصلي قائما ، فإن الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظر يكون قد أعمل صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس " (الطعن رقم 611 لسنة 52ق جلسة 1988/12/29) وبأنه " لما كانت المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 تنص في فقرتها الأولى على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين

ولو انتهت المادة المتفق عليها ، وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد " ، ثم جاءت الفقرة الثانية معطوفة عليها فنصت على " فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي ، فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " ، مما يدل على أن المشرع ألحق هذه الفقرة بحكم الفقرة الأولى ، وإذ استعمل لفظ (يسكن) في الفقرة الأولى قاصدا أن يكون الإيجار مفروشا بقصد السكنى فإن هذا ينطبق على الفقرة الثانية التي عطفت عليها مما يقتضي وحده الحكم في الفقرتين ، ومن ثم فإن حكم المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 لا تنطبق على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى " (الطعن رقم 1468 لسنة 49ق جلسة 1980/5/28 س31 ص1573) وبأنه ط إذ كان الأصل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لأحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة وبالامتداد القانوني إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا بقصد التحايل على القانون فيلوم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعماله مفروشا وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسري عليها أحكام قانون إيجار الأماكن ، والعبرة في ذلك بحقيقة الواقع وليس بما أثبت بالعقد من وصف للعين بأنها مفروشة ، ويجوز إثبات التحايل على القانون – في هذا الصدد – باعتباره غشا يفسد التصرفات بكافة طرق الإثبات القانونية" (الطعن رقم 2959 لسنة 58ق جلسة 1993/11/10) وبأنه " وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشا صوريا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بافضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده العاقدان " (الطعن رقم 532 لسنة 46ق جلسة 1981/6/20 س32 ص1867)

وبأنه " أنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاث تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن تثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرز تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسري عليها أحكام قانون إيجار الأماكن " (الطعن رقم 286 لسنة 44ق جلسة 1978/3/8 س29 ص408) وبأنه " مفاد نص المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 عدم سريان الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة بحيث تنتهي عقود إيجارها بنهاية مدتها المتفق عليها ، وهو أيضا مفاد ما نصت عليه المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل إلغائها ، وما نصت عليه صراحة الفقرة الأخيرة من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ، هذا فضلا عن عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة للتحديد القانوني ، إلا أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا ، وإلا اعتبرت العين خالية فتخضع للامتداد القانوني وللتحديد القانوني للأجرة ويجوز للمستأجر إثبات ادعائه بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات ، لأنه ادعاء بالتحايل على أحكام آمرة تتعلق بالنظام العام ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ما تستنبطه من أدلة وقرائن قضائية سائغة إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة " (الطعن رقم 971 لسنة 45ق جلسة 1981/12/7 س32 ص2234)

الزيادة الدورية في الأجرة (م3 ق6 لسنة 1997) :

إذ كانت المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى قد وضع المشرع بشأنها نص المادة السابعة من القانون رقم 136 لسنة 1981 وتقضي بزيادة أجرتها بالنسب المبينة بها وفق تاريخ إنشاء المبنى إذ أوردت تلك المادة اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون " تزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساس لحساب الضريبة على العقارات المبينة في ذات الإنشاء ... " ، وحددت الفقرة (د) هذه الزيادة بنسبة 5% عن الأماكن المنشأة منذ 7 أكتوبر سنة 1973 ، وحتى 9 سبتمبر سنة 1977 ، ثم أعقب ذلك صدور القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 12 (مكررا) في 1997/3/26 وقد أوردت المادة الثالثة منه على تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع النسب التي حددتها تلك المادة وحددت نسبة ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 7 أكتوبر سنة 1973 حتى 9 سبتمبر سنة 1977 ويسري هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشره ، وتضمنت تلك المادة زيادة الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 10 سبتمبر سنة 1977 حتى 30 يناير سنة 1996 بنسبة 10% اعتبارا من ذات الموعد السابق وقد تضمن قرار رئيس الجمهورية رقم 237 لسنة 1997 اللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 سنة 1997 ، ونصت الفقرة سادسا من المادة الأولى منها على تعريف الأجرة القانونية بأنها أجرة استحقت قبل 1997/3/27 محسوبة وفقا لما يلي " تقدير لجان الأجرة الذي صار نهائيا – طعن عليه أو لم يطعن – وذلك بالنسبة للأماكن التي خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون 136 لسنة 1981 ...

وفي جميع الأحوال بحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ... " ، ونصت الفقرة الأخيرة من البند سادسا من المادة الأولى من هذه اللائحة على أنه " .... يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساس لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليها ... " ، مما مفاده أن المشرع أوضح بجلاء في كل من القانونين رقمى 136 لسنة 1981 ، 6 لسنة 1997 أن الزيادة المقررة بهما اعتد في تدرجها بتاريخ إنشاء المبنى مما لازمه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها لتحدد القانون الواجب التطبيق وصولا الى الأجرة القانونية .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 . م7 ق136 لسنة 1981 ، م3 ق6 لسنة 1997 . حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء . لازمه . وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل في طلب الإخلاء . (الطعن رقم 2009 لسنة 68ق جلسة 1999/10/24) وبأنه " تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام 1978 فلا ترد على عين النزاع الزيادة الدورية في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصوص عليها في القانون 136 لسنة 1981 وبخضوعها للزيادة المنصوص عليها بالقانون 6 لسنة 1997 . تدليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن تاريخ إنشاء العقار عام 1976 معتدا بالتاريخ الثابت بصورة رخصة البناء دون أن يواجه هذا الدفاع . قصور . " (الطعن رقم 2009 لسنة 68ق جلسة 1999/12/24)

... كما أن مفاد النص في المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والبند سادسا من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم 237 لسنة 1997 أن الأجرة القانونية للأماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى 1961/11/5 ولم تخضع لتقدير اللجان التي اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون 46 لسنة 1962 تحدد بحسب القانون الذي يحكمها ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات في الأجرة المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن ولا يعتد بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية ن وأنه لا يرجع لأجرة المثل إلا إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : ثبوت أن العين محل النزاع أنشئت عام 1951 . عدم تحديد أجرتها بمعرفة لجان التقدير . المنازعة جديا في عدم مطابقة أجرتها القانونية لتلك الواردة بعقد الإيجار . أثره . وجوب تحديد أجرتها وفقا لأحكام القانون 121 لسنة 1947 . حساب التخفيضات المنصوص عليها بالمرسوم بقانون 199 لسنة 1952 ، والقانون 7 لسنة 1965 . كيفيته . (الطعن رقم 82 لسنة 69ق جلسة 2000/1/9)

وإذا كان العقار الكائنة به عين النزاع أنشئ في عام 1951 وأن أجرتها لم يتم تحديدها بمعرفة لجنة تحديد الإيجارات بما يستلزم عند المنازعة الجدية في عدم مطابقتها لتلك المكتوبة في عقد الإيجار تحديد هذه الأجرة وفق لتحديد الوارد في القانون الذي يحكمها بحسب تاريخ إنشاء المبنى وهو بالنسبة للعين محل النزاع القانون 121 لسنة 1947 ، إذ كانت المادة الخامسة مكررا (1) من القانون المذكور والمضافة بالمرسوم بقانون رقم 199 لسنة 1952

قد تضمنت النص على أن " تخفض بنسبة 15% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير 1944 وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1952 " ، وتضمن نص المادة الخامسة مكررا (2) من القانون المشار إليه المضافة بذلت المرسوم النص على أن " تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة 15% ، ثم صدر بعد ذلك القانون رقم 7 لسنة 1965 في شأن تخفيض إيجار الأماكن متضمنا النص في مادته الأولى على أن تخفض بنسبة 20% الأجور الحالية للأماكن المبينة به ومنها تلك الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم 199 لسنة 1952 سالف الإشارة إليه وذلك اعتبارا من أجرة شهر مارس سنة 1965 فإذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره قبل العمل بذلك القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار إليها في المرسوم بقانون المشار إليه على أساس أجر المثل الساري عند إنشاء المكان مخفضا بذات النسبة ، ومن ثم فإنه في تطبيق التخفيض المقرر بالمرسوم بقانون 199 لسنة 1952 ، لا يلجأ الى أجرة المثل إلا إذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره ، فإذا كان قد سبق تأجيره وتعذر معرفة أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 فإنه يجوز إثبات أجرة هذا الشهر بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن لأن المطلوب إثباته ليس التعاقد في ذاته بل قيمة الأجرة في تاريخ معين ، وهى تعتبر بهذه المثابة واقعة مادية اتخذ منها المشرع أساس يجري عليه التخفيض ، وأن الأجرة التي يحسب عليها التخفيض المقرر بنص المادة الأولى من القانون 7 لسنة 1965 سالف الإشارة إليه هى الأجرة الأصلية بعد إعمال التخفيض المقرر بالمرسوم بقانون رقم 199 لسنة 1952 المشار إليه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى . م7 ق136 لسنة 1981 . وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساس لحساب الضريبة على العقارات المبينة في ذات وقت إنشاء العين . (الطعن رقم 2121 لسنة 67ق جلسة 2000/2/9) وبأنه " تمسك الطاعنة بأن أجرة عين النزاع لا تخضع للزيادة المقررة بالقانون 6 لسنة 1997 دون أن تتطرق لطبيعة العلاقة الإيحارية أو أنها وردت على عين خالية . ثبوت أن العين مؤجرة بالمفروش . مؤداه . عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة بقوانين إيجار الأماكن . قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استنادا الى أن الإجارة وردت على عين خالية تخضع للقانون المذكور ملتفتا عن هذا الدفاع . خطأ وقصور . " (الطعن رقم 166 لسنة 69ق جلسة 2000/2/17) وبأنه " الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى . م7 ق136 لسنة 1981 . وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبينة في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار " (الطعن رقم 82 لسنة 69ق جلسة 2000/1/19)

... والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 1961/11/5 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذي يحكمها . وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن . لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية . الرجوع الى أجرة المثل . شرطه . م3 ق6 لسنة 1997 ولائحته التنفيذية . (الطعن رقم 82 لسنة 69ق جلسة 2000/1/19)

الفصل الثاني تأجير المحل التجاري مفروشا

الأصل عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لقوانين إيجار الأماكن من حيث الامتداد القانوني للعقد وتحديد أجرتها ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا بقصد التحايل على أحكام القانون ، إذ يلزم لاعتباره كذلك أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة الى منفعة المكان ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين مفروشة ، وأن العبرة في ذلك بحقيقة الواقع وليس بما أثبت بالعقد من وصف للعين .

وقد قضت محكمة النقض بأن : اعتبار المكان المؤجر مفروش . وجوب اشتماله فوق منفعة المكان ذاته على منقولات ذات قيمة تغلب منفعتها منفعة العين خالية . العبرة في وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد . (الطعن رقم 5628 لسنة 64ق جلسة 2000/4/12) وبأنه " الأماكن المؤجرة المفروشة . عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانوني وقواعد تحديد الأجرة . سريان ذلك على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى أو غيرها . خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني " (الطعن رقم 166 لسنة 69ق جلسة 2000/2/17)

الشروط التي يجب توافرها لاعتبار المكان مفروشا :

يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا ألا يكون الإيجار المفروش صوريا كما لو وضع المؤجر أثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة قد شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرز تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ويسري عليها أحكام قانون إيجار الأماكن .

وقد قضت محكمة النقض بأن : اعتبار المكان المؤجر . مفروشا . شرطه . شمول الإجارة بالإضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين . حق المستأجر في إثبات أن العين أجرت إليه خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات . علة ذلك . (الطعن رقم 5817 لسنة 64ق جلسة 2000/6/14) وبأنه " من المقرر أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة تشمل فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرز تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية ، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها ، وما تستنبطه من قرائن قضائية ، غذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مفروشة " (الطعن رقم 513 لسنة 47ق جلسة 1981/4/4) وبأنه " إن الأماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع أجرتها للتحديد القانوني ما لم يكن تأجيرها مفروشة صوريا قصد به التحايل على الأوجه القانونية ، فيجوز إثباته بكافة الطرق ، ولقاضي الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما يستنبطه من قرائن ، إذ العبرة بحقيقة الواقع لا مجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، ويلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا حقيقة ان يثبت أن الإجازة قد اشتملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات او منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا ، وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن ". (الطعن رقم 1355 لسنه 47 ق - جلسة 1982/4/26) وبأنه "انه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص الفقرة الأخيرة من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 هو عدم سريان الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة ، وأنه يلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا أن تكون الإجارة

قد شملت الإضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا ، ولمحكمة الموضوع أن تقدر جدية الفرش أو صوريته على ضوء ما تستنبطه من أدلة وقرائن متى كان سائغا ، وكانت العبرة في وصف العين هى بحقيقة الحال وقت التعاقد ، إذ لا يملك أى من المتعاقدين أن يغير بإرادته المنفردة طبيعة العين المؤجرة ، بما لازمه الاعتداد بالمنقولات أو المفروشات المسلمة الى المستأجر وقت التعاقد ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على ما ورد بمدونات الحكم الابتدائي – المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه – من أن المنقولات التي عاينها الخبير تختلف وصفا وقيمة عن تلك التي تضمنتها القائمة الملحقة بعقد الإيجار وأن منفعة هذه المنقولات لا تعلو عن منفعة المكان المؤجر مما حجبه عن التحقق من وصف المنقولات التي سلمت للمستأجر وقت التعاقد ومدى كفايتها للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا ، فإنه يكون قد شابه قصور في التسبيب وفساد في الاستدلال أدى به الى الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن " (الطعن رقم 2430 لسنة 55ق جلسة 1990/1/31) وبأنه " اشتمال الإجارة على عناصر أكثر أهمية من المكان في حد ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الإيجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر . أثره . عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين " (الطعن رقم 1018 لسنة 61ق جلسة 2000/4/10)

ويجوز للمستأجر إثبات صورية الفرش وأن العين أجرت خالية - على خلاف العقد - بكافة طرق الإثبات القانونية لانطوائه على التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام . (الطعن رقم 353 لسنة 70ق جلسة 2001/1/3)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه ابتداء لإثبات صورية وصف المفروش الوارد بعقد الإيجار محل النزاع وعدم جدية الفرش الوارد بقائمة المنقولات الملحقة به ، وأن الإيجار انصب على عين خالية توصلا الى تحديد أجرتها القانونية خلافا للأجرة التي حددت بالعقد تحايلا على أحكام القانون وطلب إحالتها الى التحقيق لإثبات ذلك إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الطلب وقضى برفض دعواه وأجاب المطعون ضده الى طلبه بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وطرد الطاعن من العين المؤجرة تأسيسا على أنها أجرت مفروشة وليست خالية ، مستدلا على ذلك بما ورد بنصوص عقد الإيجار وقائمة المنقولات ومن عدم تمسك الطاعن بالصورية منذ تحرير العقد وحتى إنذاره بانتهاء مدته ، رغم أنه لا يجوز الاستناد في نفى صورية محرر الى ما ورد به من عبارات هى محل الطعن بالصورية ، كما وأن التراخي في الدفع بالصورية مهما طالت مدته لا يدل بمجرده على عدم جديته الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد شابه الفساد في الاستدلال ، وقد حجبه ذلك عن تحقيق الدفاع الجوهري للطاعن الذي قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى بما يعيبه ويوجب نقضه . (الطعن رقم 353 لسنة 70ق جلسة 2001/1/3) وبأنه " إن البيع بالجدك – كما عرفته الشريعة الإسلامية – الوقوف والأعيان المركبة في الحانوت أو الإغلاق على وجه القرار والمملوكة للمستأجر ، وعرفته محكمة النقض بأنه ما يشمل عناصر المتجر أو المصنع الذي ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول ، ومن منقولات مادية وغير مادية كالاسم التجاري والعملاء ، وقد استبدل القانون المدني بلفظ الجدك كلمتى (مصنع أو متجر) فيما أورده بنص الفقرة الثانية من المادة 594 منه استثناء على الحظر الوارد على حق المستأجر في التنازل عن الإيجار ، وذلك حين ينشئ الأخير بالعين المؤجرة محلا تجاريا – متجرا أو مصنعا – ويضطر الى بيعه فأجاز المشرع للمحكمة –

وفق شروط معينة – بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضي بإبقاء الإيجار ، وهى حالة تغاير تلك التي ترد فيها الإجارة على عين أعدها مالكها بأدوات وآلات ، أو مفروشات لاستثمارها في مشروع تجاري أو صناعي معين ، إذ يكفي لإخراج إجارتها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن تكون هذه الأدوات أو المفروشات جدية ، وتكون الإجارة قد استهدفتها ، بحيث يعتبر المبنى في ذاته عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، وذلك دون ما حاجة الى أن تتوافر فيها مقومات المحل التجاري الذي تحدث عنه المشرع في المادة 2/594 المشار إليها . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بصورية عقد الإيجار المؤرخ 1977/5/1 فيما تضمنه من وروده على عين مزودة بالجدك صورية تدليسية قصد بها التحايل على قوانين إيجار الأماكن المحددة للأجرة والامتداد القانوني لعقد الإيجار ، وطلب إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات هذه الصورية ، إلا أن الحكم اعتبر هذا الدفاع غير جدى مستدلا على ذلك بما تضمنه العقد المطعون فيه من بيانات في شأن الأدوات المزودة بها العين المؤجرة ، وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان لمحكمة الموضوع أن تقيم قضاءها في الطعن بالصورية على ما يكفي لتكوين عقيدتها من الأدلة المطروحة في الدعوى دون أن تكون ملزمة بإجابة الخصوم الى طلب إحالة الدعوى الى التحقيق إلا أنه لا يجوز لها أن تعول في ذلك على نصوص المحرر المطعون عليه ، لما في ذلك من مصادرة على المطلوب ، وحكم على الدليل قبل تحقيقه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ استدل على انتفاء صورية عقد إيجار العين محل النزاع بذات نصوصه وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن والتفت بذلك عن طلب إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات صوريته ، رغم أن دفاع جوهري يتغير به – إن صح – وجه الرأى في الدعوى ، فإنه يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال وإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه " (الطعن رقم 81 لسنة 55ق جلسة 1989/1/14)

وبأنه " تقدير جدية الفرش الموجود بالعين المؤجرة أو صوريته . من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا له سند في الأوراق . عدم التزامها بندب خبير متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها " (الطعن رقم 5628 لسنة 64ق جلسة 2000/4/12) وبأنه " لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه من قرائن قضائية . سلطتها في تقدير أقوال الشهود في هذا الصدد واستخلاص الواقع منها . شرطه . (الطعن رقم 2610 لسنة 68ق جلسة 2000/1/30)

هل يجوز لمؤجر المحل التجاري إن يتقاضى مبالغ خارج عقد الإيجار ؟

الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسري عليها أحكام القوانين الاستثنائية المتعلقة بتحديد الأجرة ، ومن ثم يكون اقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق العقد أمرا غير مؤثم قانونا وإنما يكون مؤثما إذا كان بمناسبة إبرام إيجار مكان خال ، فإذا فصلت المحكمة الجنائية – وهى بصدد الجريمة المشار إليها – في وصف العقد وما إذا كان خاليا أم مفروشا فلا يجوز للمحكمة المدنية أن تعيد بحث هذه المسألة . (الطعن رقم 1390 لسنة 54ق جلسة 1990/2/21)

تصريح المؤجر للمستأجر بإيجار المكان مفروشا يحق له تقاضي أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا :

تنص المادة 45 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه " في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

أربعمائة في المائة (400%) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1994

مائتان في المائة (200%) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة 1944 ، وقبل 5 نوفمبر سنة 1961 .

مائة وخمسون في المائة (150%) عن الأماكن المنشأة منذ 5 نوفمبر سنة 1961 حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

مائة في المائة (100%) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة .

... إن النص في المادة 45 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه وفي جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية ... يدل على أن استحقاق المالك للأجرة الإضافية . لازمه . قيام المستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة ولا يستحق إذا أجرها خالية ، ويقع على المالك عبء إثبات ذلك

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقا ينطوي على التصريح له بالتأجير مفروشا ، فيحق للمؤجر زيادة الأجرة من 1977/9/9 تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 بالنسب التي حددتها المادة 45 والتي نصت على أنه " في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحتسب على الوجه الآتي : أ) أربعمائة في المائة (400%) عن الأماكن المنشاة قبل أول يناير سنة 1944 ، ب) ... وذلك استصحابا لما أوردته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التي تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ في حسابها الاستعمال الأغلب الأعم للأماكن –

وهو السكنى – إذ لا يستساغ أن تسري هذه الأحكام وما يتعلق بتحديد الأجرة والمهنية التي تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك لما يحيط بالاستعمال لغير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى ، وقد أوضح تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب نطاق تطبيق المادة 45 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فأكد أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات فكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الأجرة الإضافية تستحق عن مدة التأجير مفروشا في كل صورة سواء اتفق عليه عند بدء التعاقد أو لاحقا له . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن العين محل النزاع قد أجرت لاستعمالها فندقا ، ولا خلاف بين الخصوم في أنها أنشئت قبل أول يناير سنة 1944 ، ومن ثم فإن يسري عليها حكم المادة 45 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ويستحق المطعون ضده الأجرة الإضافية بواقع 400% من الأجرة القانونية ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أعمال صحيح القانون ويكون الطعن برمته على غير أساس . (الطعن رقم 2217 لسنة 52ق جلسة 1989/1/19) وبأنه " النص في المادة السابعة من القانون رقم 136 لسنة 1981 – يدل – على أن المشرع قدر هذه الزيادة في القيمة الإيجارية لما يصدق عليه وصف المكان المؤجر لاستعماله لغير أغراض السكنى فتسري عليه سواء كان هذا الاستعمال كليا أو جزئيا تم ابتداء عند إبرام العقد أو كان حاصلا في تاريخ لاحق وذلك أخذا بعموم النص وإطلاقه ، وهذه الزيادة تجد تبريرها في أن الاستعمال غير أغراض السكنى غالبا ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية تدر عائدا مجزيا للعين المؤجرة يعجل باستهلاك المبنى ويؤدي الى استمرار حاجته الى الصيانة والترميم مما يقتضي إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك ، ومن ثم فلا محل لقصر تطبيق حكمها على حالة الاستعمال الكلي للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون حالة الاستعمال الجزئي لها في هذا الغرض لما ينطوي عليه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص مما لا يجوز . هذا الى أنه لو أراد المشرع قصر حكمه على الحالة الأولى دون الحالة الأخيرة لأفصح عن مراده صراحة " (الطعن رقم 1024 لسنة 56ق جلسة 1993/11/7)

وبأنه " ولما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنين بالإخلاء لعدم استحقاقهم الزيادة المشار إليها استنادا الى عجزهم عن تقديم الدليل على تأجير العين مفروشة وذلك بأسباب سائغة تؤدي الى النتيجة التي انتهى إليها فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون" (الطعن رقم 1660 لسنة 51ق جلسة 1988/11/28)

والحكم بعدم دستورية نص م 40 ق49 لسنة 1997 . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره . مؤداه . فسخ عقد إيجار المستأجر الأصلي وزوال سند التأجير المفروش بحكم القانون . نشوء العقد المفروش وانتهاؤه في ظل الرخصة المخولة بنص هذه المادة وقبل صدور الحكم بعدم دستوريته . أثره . انتفاء خطأ المستأجر الأصلي .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الحكم بعدم دستورية نص م40 ق49 لسنة 1977 . أثره . زوال النص منذ نشأته وانتفاء وجوده القانوني . الوجود الفعلي للنص قبل نشر الحكم وظهوره بمظهر النص القانوني الصحيح . واقع . تأثيره على إرادة كل من المستأجر والمؤجر بتأجير الأول العين من الباطن واستلام الثاني الزيادة في الأجرة دون قصد التصريح به . غلط يتعين اعتباره عند تقييم تصرفات الطرفين . (الطعن رقم 1216 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25) وبأنه " القضاء بعدم دستورية م40 ق49 لسنة 1977 . مؤداه . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره . أثره . فسخ عقد الإيجار المفروش بحكم القانون " (الطعن رقم 1638 لسنة 69ق جلسة 2000/6/22)

وبأنه " انتهاء محكمة الموضوع الى أن حكم بعدم دستورية نص م40 ق49 لسنة 1977 يترتب عليه زوال النص منذ نشأته بالنسبة للمستأجر . مقتضاه زواله كذلك بالنسبة للمؤجر . أثره . اعتبار قبض المؤجر الزيادة في الأجرة مقابل التأجير من الباطن رضاء به . سريانه في حق المالك الجديد . مانع له من طلب الإخلاء . علة ذلك . " (الطعن رقم 1216 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25)

كيفية انتهاء عقد الإيجار المفروش :

مفاد نصوص المواد 563 ، 598 ، 599 ، 600 من القانون المدني أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة عقد الإيجار انقضى العقد بفواتها ما لم يشترط لانتهائه صدور تنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل نهاية مدته ، وفي حالة عدم التنبيه يمتد الإيجار الى مدة أخرى أو الى مدة غير محددة طبقا لاتفاقهما ، ويعد بقاء المستأجر في العين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه تجديدا ضمنيا للعقد وتكون مدته في هذه الحالة هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين في المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة 563 من القانون المذكور ، فإذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدة العقد واستمر الأخير رغم ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لك يقم الدليل على عكس ذلك .

وقد قضت محكمة النقض بأن : استثنى المشرع الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بشأن أسباب الإخلاء ، والمقصود من ذلك هو عدم خضوعها للامتداد القانوني ، فيقضي عقد الإيجار المفروش بانتهاء مدته تطبيقا للقواعد العامة في القانون المدني إذا استعمل المؤجر حقه في التنبيه وفقا للمادة 563 منه ، والتي تنص على وجوب التنبيه في المساكن المفروشة قبل نهاية مدة العقد بشهر إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين فأكثر ،

وإذ يبين من مستندات الطعن المقدمة من الطاعن أن عقد الإيجار المؤرخ 1971/6/15 ، قد انعقد لمدة سنة قابلة للتجديد بأجرة سنوية قدرها 370 جنيه تدفع مقدما ، وأن الطاعن أخطر المطعون ضده في 1976/2/18 بإخلاء عين النزاع لعدم رغبته في تحديد العقد وكان هذا التنبيه في الميعاد القانوني فيترتب على إعلانه انحلال الرابطة العقدية التي كانت قائمة ، ولا يغير من ذلك أن أحكام المادة الثالثة من الأمر العسكري رقم 4 لسنة 1976 أجازت لمستأجر العين مفروشة أن يستأجرها خالية إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها فيها ، ذلك أن تلك الأحكام غير نافذة وغير مطبقة في العمل فلا أثر لها في الأحكام التي تخالفها المنصوص عليها في القواعد العامة أو القانون رقم 52 لسنة 1969 ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون . (الطعن رقم 1341 لسنة 48ق جلسة 1984/2/9 س35 ص431) وبأنه " قواعد القانون المدني هى التي تنظم كيفية انتهاء الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة لعقود إيجار الأماكن المفروشة التي لا تخضع لقواعد الامتداد القانوني ، ولما كان مفاد نص المادتين 563 ، 598 من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفاق على تحديد مدة في العقد ينتهي بانقضائها الإيجار . إنهما يرديان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة دون أى إجراء آخر فلا حاجة عندئذ للتنبيه بالإخلاء مادام التنبيه ليس مشترطا في العقد ، أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإذا اعتبرت مدة الإيجار هى المدة المحددة لدفع الأجرة فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد انتهاء المدة المحددة لدفع الأجرة ، بل لابد أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها المادة 563 " (الطعن رقم 2413 لسنة 51ق جلسة 1982/12/20 س33 ص1178)

أحكام النقض

عقد إيجار المسكن ذو طابع عائلى يتعاقد فيه المستأجر ليقيم فيه مع أفراد أسرته ومن يتراءى له إيواءهم . (الطعن رقم15982 لسنة 75ق جلسة2006/6/11 ، الطعن رقم 1778 لسنة 68ق جلسة2000/5/24) .

عقد إيجار الأماكن . وجوب إفراغه كتابة . تعلق ذلك بالنظام العام . مخالفة المؤجر أو احتياله لستر التعاقد أو أحد شروطه للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الإثبات .مؤداه. التزام المؤجر بتقديم الدليل الكتابى على العلاقة الإيجارية . (الطعن رقم1978 لسنة 74ق جلسة2005/12/25) ، الطعن رقم1183 لسنة 72ق جلسة2004/3/4)

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد . جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات . م24 ق49 لسنة1977 . (الطعن رقم2550 لسنة 74ق جلسة2006/3/22) .

تمسك الطاعنة بسقوط حق الهيئة المطعون ضدها الأولى فى طلب الإخلاء بقبضها الأجرة منها ومطالبتها بسداد حصتها فى تكاليف ترميم العين بعد هلاكها وقيام علاقة إيجارية جديدة بينهما . تدليلها على ذلك بالمستندات . قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء تأسيسا على إنعدام محل العقد بهلاك العين المؤجرة وأن مطالبة الطاعنة بسداد حصتها فى تكاليف الترميم لا تصلح بذاتها دليلا على نشوء علاقة إيجارية جديدة وأن قيام الطاعنة بإعادة بناء العين لا يعطيها الحق فى الإقامة بها فساد وقصور . على ذلك . (الطعن رقم2550 لسنة 74ق جلسة2006/3/22) .

إذا كانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بسقوط حق الهيئة المطعون ضدها الأولى فى طلب إخلاء العين محل النزاع بقبضها الأجر منها ومطالبتها بسداد حصتها فى تكليف ترميم العين بعد هلاكها بفعل الحريق بما قد يكون مؤداه قيام علاقة إيجارية جديدة بينهما واستدلت على ذلك بصور إيصالات صادرة من الهيئة المطعون ضدها الأولى فى 2000/3/16 ، 2000/1/2 ، 2001/2/17 تتضمن سداد الطاعنة مقابل انتفاعها بالعين وتكاليف ترميمها بعد وقوع الحريق ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بانفساخ عقد الإيجار المؤرخ 1989/12/13 والإخلاء تأسيسا على ما استخلصه من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ومما ورد بالمحضر الإدارى رقم 3947 لسنة 1998 العطارين من انعدام محل العقد بهلاك العين المؤجرة بفعل الحريق ، وبأن مطالبة الهيئة المطعون ضدها الأولى للطاعنة بسداد حصتها فى تكاليف ترميم العقار الكائنة به العين محل النزاع لا تصلح بذاتها دليلا على نشوء علاقة إيجارية جديدة ، وأن قيام الأخيرة بإعادة بناء العين من جديد بعد هلاكها بفعل الحريق لا يعطيها الحق فى الإقامة بها ، وإذ كان ما ساقه الحكم لا يصلح ردا على دفاع الطاعنة المشار إليه وما قدمته من مستندات للتدليل عليه لم يخضعها لتقديره فإنه يكون فضلا عن فساده فى الإستدلال معيبا بالقصور فى التسبيب .

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد . جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات شرطه . عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة . م24 ق49 لسنة1977 . (الطعن رقم1320 لسنة 62ق جلسة2006/5/24) .

تمسك الطاعن باستئجاره عين النزاع من المطعون ضدها الأولى بعقد شفهى وإقامته بها وأن المطعون ضده الأخير يقيم بشقة أخرى بذات العقار وتدليله على ذلك بالمستندات وأقوال الشهود . دفاع جوهرى . إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم قبول الدعوى تأسيسا على أنه يمتنع على المطعون ضدها الأولى تحرير عقد إيجار للطاعن لقيام مورثها بتحرير عقد إيجار عن ذات العين للمطعون ضده الأخير دون أن يعرض للدفاع وقصور فى التسبيب . (الطعن رقم1320 لسنة 74ق جلسة2006/5/24) .

إذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع باستئجار العين محل النزاع من المطعون ضدها الأولى فى عام 1969 بموجب عقد شفوى وأنه يقيم بها من ذلك التاريخ وأن المطعون ضده الأخير لم يقم بها بل يقيم بشقة أخرى بذات العقار مدللا على ذلك بأقوال شهوده فى الدعوى والمستندات المقدمة منه أمام محكمة الموضوع ومنها إيصالات سداد الأجرة عن عدة شهور خلال الفترة من عام 1971 حتى عام 1989 بدءا بإيصال أجرة شهر أكتوبر سنة 1971 وانتهاء بإيصال أجرة شهر يناير سنة 1989 وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم قبول دعوى الطاعن بالتأسيس على أن مورث المطعون ضدها الأولى قد حرر للمطعون ضده الأخير عقد إيجار مؤرخا 1967/12/1 لم ينته ولم يفسخ مما يمتنع معه على المطعون ضدها الأولى تحرير عقد إيجار آخر عن ذات العين دون أن يعرض للدفاع المشار إليه ويواجهه رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير معه – إن صح – وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قد شابه الإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب . (الطعن رقم1320 لسنة 74ق جلسة2006/5/24)

عقد الإيجار . نفاذه فى حق الخلف الخاص .مفاده. حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة للاشتراط عليه وقت انتقال الشئ إليه . (الطعن رقم2272 لسنة 75ق جلسة2006/1/22) .

تمسك الطاعن بامتداد عقد الإيجار لمدة أخرى حتى يتم سداد مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة من دلالة الصورة الضوئية للإيصال المنسوب صدوره منها والمتضمن حصولها على مبلغ مالى كمقدم إيجار يخصم منه شهريا مبلغ يوازى نصف الأجرة الشهرية وتقديمه صورا ضوئية من إيصالات أجرة شهرية مؤيدة لدفاعه . عدم اعتداد الحكم المطعون فيه بالإيصال الأول بمقولة أنه ورقة مستقلة لا تفيد امتداد العقد ولا ترتب سوى دين فى ذمة المالكة السابقة تلتزم بع قبل الطاعن ، واشتراطه للاعتداد بهذا الدين المؤجر كمقدم إيجار أن يكون ثانيا فى عقد الإيجار . خطأ . (الطعن رقم2272 لسنة 75ق جلسة 2006/1/22) .

إذا كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع حتى استنفاد مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة وقدره .... جنيه وقدم تأييدا لدفاعه صورة ضوئية من إيصال استلام المبلغ السالف منسوب للمالكة السابقة نص فيه صراحة على أنه مقدم إيجار عن ذات العين محل النزاع يخصم منه .... جنيه شهريا تضاف للأجرة . كما قدم صور ضوئية من إيصالات سداد الأجرة تفيد سداده نصفها من مقدم الإيجار فإن العقد يمتد لمدة أخرى حتى استهلاك المبلغ المسدد كمقدم إيجار ، ولا ينال من ذلك حلول المطعون ضده محل المالكة السابقة والتى حولت إليه عقد الإيجار إذ ينصرف العقد إليه باعتباره خلفا خاصا لها فيحل محلها فى جميع حقوقها قبل المستأجر وفى جميع التزاماتها نحوه مما مؤداه التزام المطعون ضده بذلك الدين المسدد كمقدم إيجار وإمتداد العقد لمدة أخرى حتى يتم استهلاكه

سواء كان مصدر هذا الالتزام العقد ذاته أو ورقة مستقلة عنه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يعتد بالإيصال المثبت لذلك المبلغ والذى لم يطعن عليه بمقولة أنه ورقة مستقلة لا تفيد امتداد العقد ولا ترتب سوى دين فى ذمة المؤجرة السابقة تلتزم به قبل الطاعن واشتراط للاعتداد بهذا الدين قبل المؤجر كمقدم إيجار أن يكون ثابتا فى العقد فإنه قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه . (الطعن رقم2272 لسنة 75ق جلسة2006/1/22) .

الامتداد القانونى لعقد الإيجار . جواز نزول المستأجر عن هذه الميزة باتفاق الطرفين بتعهده بإخلاء العين المؤجرة فى ميعاد محدد . أثر ذلك . إنتهاء العلاقة الإيجارية بحلول الميعاد المذكور وصيرورته شاغلا لها دون سند . (الطعن رقم2675 لسنة 74ق جلسة2006/5/24) .

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء استنادا إلى كتاب دورى صادر من وزير شئون مجلس الوزراء إلى الجهات الحكومية والهيئات التابعة لها بإعادة الوحدات التى تستأجرها إلى أصحابها فى الحالات وبالشروط المبينة به . خطأ فى تطبيق القانون . (الطعن رقم2675 لسنة 74ق جلسة2006/5/24) .

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء العين محل النزاع بالتأسيس على ما أورده بمدوناته من أن (....... الثابت من الأوراق صدور قرار من مجلس الوزراء فى 1997/4/2 وقد تضمن أن تعيد الأعيان المستأجرة من الجهات الحكومية التابعة وتحتاجها تلك الجهات خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات ، وإذ كان ذلك وقد أبدى المستأنفين – المطعون ضدهم – اتفاقهم على ذلك التنازل عن ميزة الامتداد القانونى للعقد الخاص لهم فيكون ما تعهد به مجلس الوزراء بقراره سالف الذكر ملزما

خاصة وأن المستأنف ضدهما بصفتهما من التابعين والخاضعين لأوامر رئاسة مجلس الوزراء وتنتهى العلاقة الإيجارية بحلول الميعاد المذكور ، ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان دون سند) فى حين أن البين من الكتاب الدورى الصادر من السيد المستشار وزير شئون مجلس الوزراء والمتابعة أنه قد تضمن أن " مجلس الوزراء نظر بجلسته المعقودة بتاريخ 1997/4/2 موضوع الوحدات التى تشغلها أجهزة الدولة بالإيجار وقرر أن تعيد الجهات والأجهزة الحكومية والهيئات التابعة لها الوحدات التى تشغلها إلى أصحابها فى الحالات الآتية : 1- إذا كانت فى غير حاجة إليها . 2- الوحدات التى تخلت عنها الجهات المستأجرة الأصلية إلى جهات أخرى يتعين تحرير عقد إيجار جديد مع المالك بالتطبيق لأحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 . 3- الوحدات التى لازالت فى حاجة إليها تلتزم بزيادة الأجرة المنصوص عليها فى القانون رقم 6 لسنة 1997 مع إخلائها وردها لأصحابها فى مدة لا تتجاوز خمس سنوات وذلك فى إطار إعادة الأوضاع الطبيعية فى مجال الإسكان والتزاما من الحكومة أن تبدأ بنفسها وتقدم المثل والقدرة على الالتزام بالقوانين والإجراءات الجديدة " مما مؤداه أن يكون ما ورد بالقرار المشار إليه لا يعدو أن يكون مجرد تعليمات صادرة من مجلس الوزراء إلى الجهات الحكومية والهيئات التابعة لها بإعادة الوحدات التى تستأجرها إلى أصحابها فى الحالات وبالشروط المبينة بالقرار ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استنادا إلى ما ورد بالكتاب الدورى المشار إليه فيكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه . (الطعن رقم2675 لسنة 74ق جلسة2006/5/24) .

إمتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجة وأولاده ووالديه . م1/29 ق49 لسنة1977 .شرطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . المقصود بالإقامة . (الطعن رقم125 لسنة 75ق جلسة 2005/10/19) .

إن إمتداد عقد الإيجار لزوج المستأجر وأبنائه ووالديه وفقا لحكم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 مشروط بثبوت إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة وممتدة إلى وقت وفاته أو تركه المسكن . والمقصود بالإقامة فى هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه . تقدير توافر الإقامة المستقرة التى ترتب امتداد عقد الإيجار . استقلال قاضي الموضوع بتقديره . شرطه . إقامة قضاءه على أسباب سائغة. (الطعن رقم 125 لسنة 75ق جلسة 2005/10/19 ، نقض جلسة 1995/12/13 مجموعة المكتب الفني س46 ع2 ص1374)

الإقامة بالعين المؤجرة . المقصود بها في حكم المادة من ق 49 لسنة 1977 لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانتفاع بها مادام أن المستأجر أو من امتد إليه العقد قائم بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر . (الطعن رقم 125 لسنة 75ق جلسة 2005/10/19 ، الطعن رقم 2584 لسنة 74ق جلسة 2004/12/12)

إقامة المستفيد من امتداد عقد الإيجار بالخارج بسبب العمل . لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة طالما لم يكشف عن إرادته في ترك العين . (الطعن رقم 125 لسنة 75ق جلسة 2005/10/19)

إقامة المستفيد من امتداد العقد بالخارج لا تنهض بذاتها دليلا على تخليه عن الهين المؤجرة مهما استطالت مدة انقطاعه عن الإقامة بها طالما لم يكشف عن إرادته الصرحية أو الضمنية في ترك العين باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على تخليه عن الإقامة بها .

الإقامة التي يرتب عليها امتداد عقد الإيجار بصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين . المقصود بها . الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة . علة ذلك . (الطعن رقم 2671 لسنة 74ق جلسة 2005/12/1)

امتداد عقد الإيجار الى الابنة عن والدها المستأجر الأصلي . إقامتها في تاريخ لاحق مع زودها بمسكن الزوجية . لا أثره له . (الطعن رقم 2671 لسنة 74ق جلسة 2005/12/1)

الحكم بعدم دستورية نص المادة 3/29 ق49 لسنة 1977 غيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك . سريانه من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية . مؤداه . عقود الإيجار المبرمة قبل نشؤ الحكم بعدم الدستورية وما ينزل منزلها اعتبارها قائمة ومنتجة لآثارها القانونية . (الطعن رقم 7825 لسنة 75ق جلسة 2005/12/25)

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من شفة النزاع ورفض دعواه بإثبات العلاقة الإيجارية تأسيسا على أنه ليس قريبا من الدرجة الأولى لزوجة والده المتنازل إليها عن عقد الإيجار من والده . رغم ثبوت أن الأخيرة قد توفيت بتاريخ 1986/6/6 واستمرار الطاعن في الإقامة مع والده بعين النزاع حتى وفاة الأخيرة في عام 1991 . خطأ . (الطعن رقم 7825 لسنة 75ق جلسة 2005/12/25)

قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف وإخلاء الطاعن من الشقة موضوع النزاع وتسليمها للمطعون ضدها استنادا الى أن الطاعن ليس من المستفيدين من الذين عددتهم المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 بما مؤداه أنه ليس قريبا من الدرجة الأولى لزوجة أبيه المتنازل إليها عن عقد الإيجار الذين يفيدون من امتداد عقد الإيجار وبعد أن صار والده المتنازل غريبا عن العلاقة الإيجارية الجديدة التي نشأت بين المطعون ضدها المالكة والمتنازل إليها على الرغم من وفاة الأخيرة بتاريخ 1986/6/6 وامتداد عقد الإيجار لزوجها والد الطاعن الذي توفى عام 1991 واستمر نجله الطاعن في الإقامة معه بالشقة محل النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في فهم الواقع في الدعوى مما جره الى الخطأ في تطبيق القانون .

وفاة مستأجر المسكن أو تركه له . امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة . م29 قانون 49 لسنة 1977 . سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه . (الطعن رقم 330 لسنة 75ق جلسة 2006/1/4 ، نقض جلة 1983/6/8 مجموعة المكتب الفني س34 ع2 ص1381 ، نقض جلسة 1979/2/21 مجموعة المكتب الفني س30 ع1 ص578)

الحكم بعدم دستورية م3/29 ق 49 لسنة 1977 فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحرره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك . مؤداه . امتداد عقد الإيجار الى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين من تاريخ نشر الحكم بعدم الدستورية لمرة واحدة فقط . (الطعن رقم 330 لسنة 75ق جلسة 2006/1/4 ، طعن نقض رقم 2001 لسنة 74ق جلسة 2005/4/6)

ترك المستأجر الأصلي عين النزاع لوالدة الطاعن وبقاء الأخير مقيما معها حتى وفاتها . مؤداه . حقه في البقاء بها تطبيقا للمادة 290 مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . خطأ . (الطعن رقم 330 لسنة 75ق جلسة 2006/1/4)

إذا كان الواقعة في الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن والدة الطاعن كانت تقيم مع ابنها المستأجر الأصلي في عين النزاع الى أن تركها وأن الطاعن بقى مقيما معها في العين حتى وفاتها ، وإذ لم يزعم المطعون ضده أن واقعة الترك حصلت بعد يوم 2002/11/14 ، فإن الطاعن يغدو صاحب حق أصيل في البقاء بالشقة تطبيقا للمادة 29 آنفة الذكر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو أولاده أو والديه . م1/29 ق49 لسنة 1977 . مناطه . إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها . انقطاع الشخص العارض عن الإقامة . لا يحول دون توافرها مادام قائما بتنفيذ التزاماته ولم يفصح عن إرادته في التخلي عنها . (الطعن رقم 1164 لسنة 75ق جلسة 2006/1/19 ، الطعن رقم 2257 لسنة 70ق جلسة 2001/11/15)

تأجير المستأجر العين من الباطن مفروشة . لا يحول بالضرورة دون توافر الإقامة ولا يحول دون امتداد العقد لصالح أقاربه المنصوص عليهم بالمادة 1/29 ق49 لسنة 1977 المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك . علة ذلك . (الطعن رقم 1164 لسنة 75ق جلسة 2006/1/19 ، الطعن رقم 348 لسنة 69ق جلسة 2000/4/27)

إن التأجير من الباطن مفروشا لا يحرم المستأجر من حق الإقامة بالعين كما أنه ليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه وهذه الإقامة لأنه يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وليس فيه أو عدم العودة الى الإقامة الفعلية في العين ما يصح اعتباره تخليا عنها وبالتالي فإنه لا يحول دون امتداد عقد إيجار المسكن لصالح أقارب المستأجر المنصوص عليهم في المادة 1/29 سالفة الذكر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين . (الطعن رقم 1164 لسنة 75ق جلسة 2006/1/19)

الحكم الصادر برد وبطلان عقدى الإيجار الصادرين لمورث الطاعنين الثلاثة الأول دون أن يعرض لامتداد عقد الإيجار إليهم لا يحوز حجية في هذه المسألة . قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم شقتى النزاع للمطعون ضدهم استنادا الى حجية هذا الحكم وإلى تأجيرهما مفروشتين وإقامة الطاعنين المذكورين بمسكن آخر على الرغم من أن ذلك لا يعد بذاته دليلا في التخلي عنا ملتفتا عن طلبهم إثبات العلاقة الإيجارية وبحث ما قدموه من مستندات وطلبهم إحالة الدعوى الى التحقيق أو ندب خبير فيها . خطأ وقصور . (الطعن رقم 1164 لسنة 75ق جلسة 2006/1/19)

إذا كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه في الدعوى الأصلية بتسليم شقتى النزاع للمطعون ضدهم ورفض الدعوى الفرعية المرفوعة من الطاعنين الثلاثة الأول ورفض التدخل الهجومي المقدم من الطاعنة الرابعة موضوعا استنادا الى الحكم الصادر برد وبطلان عقدى الإيجار المؤرخين / / وعدم ثبوت إقامة الطاعنين إقامة مستقرة بشقتى النزاع مع المستأجر حتى وفاته استنادا الى تحريات الشرطة التي دلت على أن الشقتين مؤجرتين من الباطن مفروشات وأن المستندات المقدمة من الطاعنين لا تفيد الإقامة الفعلية المستقرة حتى وفاة المورث لثبوت إقامة الطاعنين الثلاثة الأول بمحال إقامة مغاير لعين النزاع على ما يتضح من صحيفة الدعوى

ولما كانت المنازعة في الدعوى الراهنة تدور حول حيازة الطاعنين لشقتى النزاع استنادا الى أن مورثهم هو المستأجر الأصلي لهما وامتداد العلاقة الإيجارية لهم بالإقامة معه منذ عام ...... وحتى وفاته في / / الصادرين لمورثهم قد أورد في أسبابه بأنه هذا القضاء منبت الصلة عن منازعة الطاعنين الثلاثة الأول في حيازتهم لشقتى النزاع استنادا لامتداد عقد الإيجار عن والدهم المستأجر بما مفاده أن تلك المنازعة لم تعرض على الحكمة وبالتالي لا يمتنع على هذه المحكمة أن تعيد بحث هذه المسألة ومناقشتها وتحقيقها وصولا الى مدى صحة القول بامتداد عقد إيجار مورث المستأجر الأصلي الى الطاعنين وهو ما طلبوا تمكينهم من إثباته بإحالة الدعوى الى التحقيق سيما وأن التأجير من الباطن مفروشا يعتبر صورة من صور الانتفاع بالعين المؤجرة ولا يصح اعتباره تخليا عنها إذ لا تعدو إقامتهم بالعين خلال فترة التأجير مفروشا أن تعتبر إقامة حكمية ولا تحول دون امتداد عقد إيجار المسكن لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك وأن مجرد إقامة المستأجر في مسكن آخر لا تعد بذاتها دليلا على تركه العين المؤجرة مادام لم يفصح عن إرادته في النخلي عنها وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه والذي أيد قضاء محكمة أول درجة لأسبابه هذا النظر واقام قضاءه بإلزام الطاعنين بتسليم شقتى النزاع استنادا الى حجية الحكم المشار إليه والتفتت عن تحقيق دفاع الطاعنين بشأن إثبات العلاقة الإيجارية عن شقتى النزاع امتدادا لعقد مورثهم المؤرخ / / وإقرار المطعون ضدهم بهذه العلاقة وبحث مستنداتهم المقدمة منهم إثباتا لذلك كما لم يستجيب الى طلب إحالة الدعوى الى التحقيق أو ندب خبير فيها رغم أنه دفاع جوهري من شأنه – إن صح – أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون معيبا .

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداد لصالح زوجه و أولاده أو والديه . شرطه . إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . م1/29 ق49 لسنة 1977 .
(الطعن رقم 1753 لسنة 74ق جلسة 2006/1/25 ، الطعن رقم 338 لسنة 73ق جلسة 2004/11/24)

تمسك الطاعنان بامتداد عقد إيجار عين النزاع للطاعن الثاني عن والدته لإقامته معها حتى تركها لها والذي كان قد امتد إليها عن والدها المستأجر الأصلي . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن الثاني على سند من عدم دستورية امتداد العقد لأقارب نسبا دون بحث هذا الدفاع . خطأ وقصور . (الطعن رقم 1735 لسنة 74ق جلسة 2006/1/25)

إذا تمسك الطاعنان في دفاعهما أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع للطاعن الثاني عن والدته الطاعنة الأولى التي امتد لها الإيجار عن والدها المستأجر الأصلي للعين بإقامته معها بالعين حتى تركها لها سنة 2000 ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى الطاعنين وبطرد الطاعن الثاني من العين محل النزاع على سند من الحكم بعدم دستورية امتداد العقد لأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة – لكون الطاعن الثاني حفيد المستأجر الأصلي – ومن أن الطاعنة الأولى – والدة الطاعن الثاني – بامتداد عقد الإيجار لها عن والدها لا تع مستأجرة أصلية بالتطبيق للأثر الرجعي للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2002/11/3 في القضية رقم 70 لسنة 18ق دستورية في حين أن هذا الحكم يسري – على ما سلف بيانه – بأثر مباشر من اليوم التالي لنشره بالجريدة الرسمية اعتبارا من 2002/11/15 ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعنين الجوهري المشار إليه بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعن الثاني لإقامته مع والدته – الطاعنة الأولى – بالعين حتى تركها لها سنة 2000 وقبل صدور الحكم بعدم الدستورية سالف الذكر بما يشوبه أيضا بالقصور في التسبيب .

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين . امتداده لصالح زوجه أو أولاده أو والديه . م1/29 ق49 لسنة 1977 . مناطه . إقامته معه بالعين إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض . لا يحول دون توافرها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا . (الطعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12 ، الطعن رقم 1132 لسنة 63ق جلسة 1999/10/31)

مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية . لا تعني تحليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته في إنهاء العلاقة الإيجارية . (الطعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12 ، الطعن رقم 1132 لسنة 63ق جلسة 1999/10/31)

الابنة التي امتد إليها عقد الإيجار من والدها المستأجر الأصلي . مجرد زواجها لا يعد تركا للمسكن . وجوب إقامة المؤجر الدليل على الترك . (الطعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12 ، الطعن رقم 1132 لسنة 63ق جلسة 1999/10/31)

تقدير توافر الإقامة المستقرة . واقع . تستل به محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق . مثال . (الطعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12)

إن تقدير توافر الإقامة المستقرة التي ترتب استمرار عقد الإيجار لصالح المقيمين مع المستأجر حتى وفاته أو تركه العين مما تستقل به محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى وبحث الأدلة وتقدير أقوال الشهود وترجيح ما تطمئن إليه منها متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق ، وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الثانية والطاعنين عن الشقة محل النزاع على سند من أن امتداد عقد الإيجار إليها عن والدتها المستأجرة الأصلية

وذلك على ما اطمأن إليه من أقوال شاهديها من أنها كانت تقيم بالشقة مع والدتها – عقب عودتها من الخارج – إقامة مستقرة حتى وفاتها وأن وجود محل إقامة آخر لها لا يكشف عن إقامتها الدائمة بها وكان هذا الاستخلاص من الحكم سائغ ولع أصله الثابت في الأوراق ويؤدي الى النتيجة التي انتهى إليها ويكون النعى عليه في هذا الشأن لا يعدو أن يدون جدلا فيما تستقل محكمة الموضوع من سلطة فهم الواقعة وهو ما لا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة .

الحكم بعدم دستورية م29 ق49 لسنة 1977 بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . (الطعن رقم 7429 لسنة 63ق جلسة 2006/3/12 ، الطعن رقم 1979 لسنة 56ق جلسة 2005/4/10)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعن بصفته بانتهاء عقد الإيجار لوفاة المستأجرة الأصلية . عمة المطعون ضدها الأولى . دون إقامة الأخيرة معها إعمالا لنص المادة 2/29 ق49 لسنة 1977 . المقضي بعدم دستوريتها . خطأ . (الطعن رقم 7429 لسنة 63ق جلسة 2006/3/12)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى رفض طلب الطاعن بصفته بانتهاء العقد لوفاة المستأجرة الأصلية – عمة المطعون ضدها الأولى – دون إقامة الأخيرة معها استنادا الى ثبوت هذه الإقامة إعمالا لنص الفقرة سالفة البيان والمقضي بعدم دستوريتها فإنه يكون قد خالف القانون .

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار . م29 ق49 لسنة 1977 المقصود بها . اتجاه نية الخصم الى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة . لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الأمارات الدالة عليها أيا كان الباعث عليها . (الطعن رقم 3700 لسنة 64ق جلسة 2006/3/16 ، الطعن رقم 925 لسنة 73ق جلسة 20054/4/26)

قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده امتدادا لعقد إيجار والده – المستأجر الأصلي – لإقامته بعين النزاع حتى سفره الى الخارج أخذا من أقوال شهوده ولأنه ليس له مسكن آخر وأن إقامته بعد زواجه عند أصهاره رغم استطالتها فهى عارضة لا تنفي إقامته مع والدته التي يعولها . استدلال الحكم المطعون فيه من تلك القرائن واقول الشهود على حق المطعون ضده في امتداد العقد إليه لإقامة بعين النزاع مع والديه حتى الوفاة . خطأ وفساد في الاستدلال . (الطعن رقم 3700 لسنة 64ق جلسة 2006/3/16)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعنين بإخلاء شقة النزاع وبإلزامهم عقد إيجار للمطعون ضده عنها امتدادا لعقد إيجار والده المستأجر الأصلي لإقامته بها مع والديه حتى وفاتهما إقامة دائمة ومستقرة على ما استخلصه من أقوال شهود المطعون ضده من أن الأخير كان يقيم بشقة النزاع إقامة دائمة مستقرة الى أن سافر للخارج ثم عاد وتزوج وأقام عند أصهاره وأنه ليس له مسكن آخر وأن إقامته عند أصهاره هى إقامة عارضة رغم استطالتها لمدة تجاوزت عشر سنوات ولأنه العائل الوحيد لوالدته فلا يتصور أن يترك سكنه مع والدته ليقيم عنه أصهاره إلا إذا كان ذلك على سبيل الاستضافة ، وإذ كان استخلاص الحكم المطعون فيه على هذا النحو غير سائغ ولا تؤدي إليه مدلول تلك الشهادة ولا تتجه أوراق الدعوى ، كما أن استدلاله بالقرائن المشار إليها آنفا لا تؤدي بطريق اللزوم الى النتيجة التي خلص إليها من استمرار إقامة المطعون ضده بعين النزاع حتى وفاة والديه وامتداد عقد الإيجار له تبعا لذلك فإنه يكون معيبا . (الطعن رقم 3700 لسنة 64ق جلسة 2006/3/16)

قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد عقد إيجار عين النزاع الى حفيدى المستأجر الأصلي استنادا الى نص المادة 39 ق49 لسنة 1977 المقضي بعدم دستوريتها . خطأ . (الطعن رقم 1999 لسنة 67ق جلسة 2006/4/6 ، الطعن رقم 4738 لسنة 66ق جلسة 2004/1/1)

إذا كان الثابت من الأوراق أن القاصرين .... ، .... هما ولدى ابنة المستأجر الأصلي أى قريبين له نسبيا من الدرجة الثالثة فلا يستفيدان من امتداد عقد إيجار جدهما طبقا لنص المادة 29 سالفة الذكر والتي يستندان إليها في ثبوت حقهما في امتداد العقد إليهما لإقامتهما مع جدتهما – زوجة المستأجر الأصلي – مدة تزيد عن سنة سابقة على تاريخ وفاتها ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بقبول تدخل المطعون ضدها الأولى بصفتها وصية عليهما وبرفض دعوى الطاعن استنادا الى نص المادة 29 سالفة البيان والتي قضى بعدم دستوريتها في تاريخ لاحق على صدور الحكم المطعون فيه بحكم المحكمة الدستورية السالف بيانه والذي أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن الراهن مما لازمه انعدام أى اثر لهذا النص على امتداد عقد إيجار عين النزاع للقاصرين المذكورين – حفيدى المستأجر الأصلي – فإنه يكون معيبا . (الطعن رقم 1999 لسنة 67ق جلسة 2006/4/6 ، الطعن رقم 4738 لسنة 66ق جلسة 2004/1/1)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين . امتداده لصالح زوجته أو أولاده و والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك م29 ق49 لسنة 1977 . مؤداه التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم والتزام الآخرين بالتضامن بأحكام العقد دون حق لأحدهم بالانفراد بالإقامة بالعين المؤجرة . تعاقد المؤجر مع أحدهم دون الباقين . اعتبار ذلك إيجارا ثانيا باطلا بطلانا مطلقا . علة ذلك . (الطعن رقم 2605 لسنة 69ق جلسة 2006/6/7)

إن الحق المقرر للزوجة والأبناء والوالدين في الانتفاع بميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين طبقا للمادة 29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 مقتضاه أن تنتقل الإجارة وبقوة القانون لصالح جميع المستفيدين ممن حددهم المشرع بحث يشتركون معها في الانتفاع بالعين المؤجرة ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم ويحرم عليه أن يخلع على أحدهم دون الباقيين صفة المستأجر للمكان وأن يخصه بعقد إيجار ثانيا يبطل بطلانا مطلقا زلا يرتب ثمة أثر بالنسبة لمن عدا من اختص بالعقد ممن امتدت إليهم الإجارة ، فلا يسلب هؤلاء حقهم في الاستفادة من هذه المزية الذي يستمدونه من القانون مباشرة . (الطعن رقم 2605 لسنة 69ق جلسة 2006/6/7)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . استمرار بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون 49 لسنة 1977 . مناطه . استعمالهم العين بأنفسهم أو بواسطة نائب عنهم في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . المادتان 1 ، 5 ق6 لسنة 1997 ولائحته التنفيذية . (الطعن رقم 2911 لسنة 74ق جلسة 2006/2/16 ، الطعن رقم 1522 لسنة 71ق جلسة 2002/11/21)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . عدم انتهائه بوفاة المستأجر ، استمراره لصالح المستفيدين من ورثته . م2/29 ق49 لسنة 1977 المستبدلة بق 6 لسنة 1997 . لازمه . وجوب تحقق المحكمة بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من استعمال العين في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . تخلف ذلك . أثره . انتهاء العقد . (الطعن رقم 2911 لسنة 74ق جلسة 2006/2/16 ، الطعن رقم 1522 لسنة 71ق جلسة 2002/11/21)

قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن من العين المؤجرة على ما قرره الشهود بمحضر الشرطة والتفاته عن طلب الطاعن بإحالة الدعوى الى التحقيق أو ندب خبير لإثبات استعماله العين في ذات النشاط الذي مارسته مورثته . قصور . (الطعن رقم 2911 لسنة 74ق جلسة 2006/2/16)

إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بطرد الطاعن من العين محل النزاع استنادا الى القرينة المستفادة مما قرره الشهود بالمحضر رقم ...... إداري مركز ناصر من أن الطاعن لم يستعمل العين في ذات نشاط مورثته بل غير النشاط من إصلاح وتأجير الدراجات البخارية الى إصلاح الدراجات وطلاء المعادن دون أن يجيب الطاعن الى طلبه إحالة الدعوى الى التحقيق و ندب خبير فيها لإثبات استعماله العين في ذات النشاط الذي كانت تمارسه مورثته فإنه يكون معيبا . (الطعن رقم 2911 لسنة 74ق جلسة 2006/2/16)

المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها . وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع . (الطعن رقم 1802 لسنة 59ق جلسة 2006/1/8 ، نقض جلسة 1996/3/27 مجموعة المكتب الفني س47 ع1 ص575)

تمسك الطاعنة بأنها كانت تساكن المستأجر الأصلي بشقة النزاع ومن بعده زوجته منذ بدء العلاقة الإيجارية . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء على سند من أن الطاعنة لا صلة لها بالمستأجر الأصلي وزوجته ولم تكن بها أهلية التعاقد وقت قيام المساكنة . خطأ . علة ذلك . (الطعن رقم 1802 لسنة 59ق جلسة 2006/1/8)

تمسك الطاعنة في دفاعها أمام محكمة الموضوع بدرجتيها أنها كانت تساكن المستأجر الأصلي بالشقة محل النزاع ومن بعده زوجته منذ بدء العلاقة الإيجارية بين المستأجر والمطعون ضدهم ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء على سند من أن الطاعنة لا تمت بصلة لأى من المستأجر الأصلي أو زوجته وأنها من مواليد عام ...... ولم تكن لها تبعا لذلك أهلية التعاقد وقت قيام المساكنة ، مع أن المساكنة لا تستلزم أن يكون للمقيم مع المستأجر الأصلي أهلية التعاقد ولا أن يكون من أقاربه ، وإنما يترتب حق المساكن في البقاء بالعين المؤجرة طالما تحققت له منذ بدء الإيجار ودون انقطاع ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون . (الطعن رقم 1802 لسنة 59ق جلسة 2006/1/8)

تمسك الطاعنون أمام محكمة الاستئناف بمساكنتهم للمستأجر الأصلي وطلبهم بامتداد العلاقة الإيجارية لهم عن عين النزاع وتدليلهم على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلبهم باعتباره طلبا جديدا لا يجوز إبداؤه أمامها وعدم أحقيتهم في امتداد عقد الإيجار لهم استنادا الى أنهم ليسوا ممن يمتد لهم عقد الإيجار . م39 ق49 لسنة 1977 . خطأ . حجبة عن بحث دفاعهم بشأن مشاركتهم السكنية ومورثهم للمستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الإيجارية . (الطعن رقم 11843 لسنة 75ق جلسة 2006/8/30)

إذا كان الطاعنون قد تمسكوا قي دفاعهم أمام محكمة الاستئناف وطلبهم بثبوت العلاقة الإيجارية مع المطعون ضده عن عقار النزاع الى مساكنتهم مع المطعون ضده عن عقار النزاع الى مساكنتهم للمستأجر الأصلي وهو ما لا يعتبر طلبا جديدا وإنما هو تغييرا في سبب طلبهم بثبوت العلاقة الإيجارية

مما يجوز لهم التمسك به أمام محكمة الاستئناف فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وأقام قضاءه على أن طلبات الطاعنين أمام محكمة أول درجة اقتصرت على طلب امتداد عقد الإيجار بعد وفاة مورثهم الذي توفى قبل وفاة المستأجر الأصلي ولم يطلبوا إثبات مساكنتهم ومورثهم للمستأجر الأصلي في عين النزاع ، وأنه لا يحق لهم طلب الامتداد القانوني لأنهم ليسوا من أقارب المستأجر الأصلي من الدرجة الأولى وقد حكم بعدم دستورية الامتداد لغير هؤلاء الأقارب من الدرجة الأولى فإنه يكون قد أخطأ في فهم الواقعة في الدعوى وخالف القانون مما حجبه عن بحث دفاع الطاعنين بشأن مشاركتهم السكنية ومورثهم للمستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الإيجارية التي استدلوا عليها بالعديد من المستندات منها بطاقاتهم الشخصية وإخطارات مصلحة الضرائب وفواتير سداد الكهرباء والغاز وهو دفاع جوهري يتغير به – فيما لو صح – وجه الرأى في الدعوى ويوجب على المحكمة أن تتناوله والمستندات المؤدية له بالبحث والتمحيص ، وإذ لم يواجه الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهري بما يصلح ردا عليه ، فإنه يكون معيبا . (الطعن رقم 11843 لسنة 2006/8/30)

إن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني – وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة – هي رغبة الشارع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله , وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجري في قضائه برفض الدعوى علي أن البين من عقد بيع الجدك المؤرخ 1973/7/4 أن المستأجر الأصلي تنازل للمطعون ضده الثاني عن كافة العناصر والمقومات المادية والمعنوية للمتجر وكان الثابت من مدونات ذات الحكم وكذلك الحكم الابتدائي أن نشاط المطعون ضده الثاني هو السياحة بما يستحيل معه توافر العنصر المعنوي في بيع المتجر , فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه . (الطعن رقم 71 لسنة 47 ق – جلسة 1982/1/27) .

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج في البلاد لتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه , وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله , ومفاد استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء و وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر , كما أنه من المقرر أنه عبء إثبات التنازل صريحا كان أو ضمنا يقع علي عاتق مدعية , وأن تقدير الأدلة علي قيام أحد طرفي العقد هو من مطلق سلطان محكمة الموضوع و وحسب تلك المحكمة أن تقيم قضاها علي أسباب سائغة تكفي لحمله دون أن تكون ملزمة بتتبع حجج الخصوم ومستنداتهم والرد عليها استقلالا , مادام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الحجج والمستندات . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد غير النشاط الذي كان يزاوله البائع من تجارة الدقيق والخبز إلي تجارة الخردوات , وقد خلص الحكم من ذلك إلي عدم توافر شروط بيع المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني , واعتبر الواقعة مجرد تنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك بالمخالفة لأحكام المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 , وانتهي في حدود سلطته الموضوعية في تقدير الدليل إلي انتفاء قيام التنازل الضمني لخلو الأوراق من دليل عليه وكانت المستندات التي يشير إليها الطاعن ومن بينها إنذار العرض المؤرخ 1973/1/8 ومحضر الإيداع المؤرخ 1973/10/9 لا تنفيذ في ذاتها أن نية المؤجر قد اتجهت إلي العدول عن الشرط المانع من التنازل عن الإيجار , ذلك أن المقرر أن علم المؤجر بواقعة التنازل وسكوته لا يغني عن الإذن الخاص ولا يعد نزولا عن حقه في طلب الإخلاء . لما كان ما تقدم فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق , ومن عدم توافر شروط بيع المتجر وعدم قيام الرضاء الضمني بالتنازل يكون قد جاء متفقا وصحيح القانون . (الطعن رقم 584 لسنة 54 ق – جلسة 1984/12/12) .

المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني منقول معنوي يشمل مقومات معنوية منها حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية ومقومات مادية أهمها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجاري والسلع كما يشمل الحقوق والالتزامات إذا اتفق علي ذلك , ويتحتم حتى يقوم بيع المتجر أن يتضمن حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية دون باقي المقومات المعنوية . مما مؤداه أنه يجب أن يمارس المشتري ذات النشاط الذي كان يمارسه البائع حتى يتحقق القصد من اشتراط تضمن البيع لحق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وإذا خلا عقد البيع من بيان العناصر التي يتضمنها تولت المحكمة تحديدها مراعية في ذلك ما يلزم للانتفاع بالمحل , شريطة أن تشمل تلك العناصر حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية " (الطعن رقم 391 لسنة 45 ق – جلسة 1980/1/9 س 31 ص 109)

تمسك الطاعن بمزاولته ذات النشاط بعد شرائه عين النزاع بالجدك , وأنه ظل يمارسه لفترة من الزمن قبل تغيره هذا النشاط , هو دفاع يخالطه واقع , وقد خلت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن به أمام محكمة الموضوع , فلا يجوز له إبداؤه لأول مرة أمام هذه المحكمة , ومن ثم فإن النعي يكون غير مقبول " (الطعن رقم 913 لسنة 52ق – جلسة 1988/5/5) وبأنه " ولئن كان من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , وان المقومات المعنوية ، وأن المقومات المعنوية وأخصها الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هي عماد فكرته وأهم عناصره , وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي وأخصها بالاتصال بالعملاء في بيع الجدك وجوب أن يكون الشراء يقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر إلا أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن إضافة مشتري الجدك نشاط آخر مع الاحتفاظ بذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر لا ينال من توافر شروط بيع الجدك ,

ولما كان الثابت بالأوراق أن مشتري الجدك – المطعون ضده الثاني – قد احتفظ بذات نشاط المحل التجاري قبل شرائه وأضاف إليه نشاطا آخر فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد الحكم الابتدائي الذي انتهي إلي توافر شروط المادة 2/594 من القانون المدني فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم 52 ق – جلسة 1989/4/24)

إن النص في المادة 2/594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر , جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن المتجر يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة وأن هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل والتي توائم طبيعته , فإذا ما انعقدت للمتجر الشروط سالفة البيان , واقتضت الضرورة بيعه , فقد أباح القانون للمستأجر – وعلي ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا , وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أنتهي في قضائه إلي عدم توافر شروط بيع الجدك في المحل موضوع النزاع , واستند في ذلك إلي أن " الثابت من عقد بيع المحل المقدم من المستأنف عليه – الطاعن – ومن بطاقته الضريبة أن المحل لا يستعمل حاليا في نفس الغرض الذي كان يستعمل فيه وهو بيع الفاكهة فقط , بل أضيفت إليها أصناف أخرى – لا تتعلق بها – بل أن الاسم التجاري تغير ولم تنتقل الرخصة باسم المشتري

وقد ذكر شاهد المستأنفين أمام محكمة أول درجة ... أن المنقولات التي كانت بالمحل مملوكة لهما – للمطعون ضدها – وأن المحل يدار حاليا كبوتيك لا لبيع الفاكهة , ولكل ذلك شروط المادة 594 غير متوافرة " وكان الحكم المطعون فيه قد أخطأ في فهم الشروط اللازمة لصحة بيع المتجر علي مقتضى المادة 2/594 سالفة البيان , هذا إلي أنه إذا تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري , هذا إلي أنه إذ تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري , هذا إلي أنه من المقرر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - إن إضافة مشتري المتجر لنشاط آخر إلي النشاط الذي كان يزاوله بائع الجدك لا ينال من توافر شروط بيع الجدك المنصوص عليها في المادة 594 / 2 , لما كان ذلك , فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب مما يوجب نقضه " (الطعن رقم 1202 لسنة 50 ق – جلسة 1981/2/28 س 32 ص 700)

إن النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خالصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل علي أن ما أباحه المشرع للمستأجر بمقتضى هذا النص هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإجارة للغير ، ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط , كما أنه يشترط لإسباغ تلك الصفة علي عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات فيضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات أما إذا اقتصر لأمر علي مباشرة حرفته بمفرده فقد انتفت صفة المضاربة

ولا يعتبر أنه أنشأ متجرا بالمكان المؤجر , والعبرة في توافر الصفة التجارية للنشاط هي بوقت إتمام البيع وليس قبل ذلك أو بعده . ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني يشتمل علي جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية والمقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره , ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه , بل يكفي وجود بعضها , ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل , إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها فلا يتصور وجود متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين , والمناط في توافر العنصر المعنوي والخاص بالاتصال بالعملاء هو وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر , كما أن الحكمة من استثناء المقرر بتلك المادة هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله في ذات النشاط بحيث إذا ما أفزع البائع منشأته من مضمونها كمتجر قبل البيع , فإنه يكون قد أنحسر عنها هذا الوصف الذي من اجله شرع النص المذكور , وأنه لئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي سبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تمنع به منها متي كان استخلاصها سائغا ومتفقا مع الثابت بالأوراق . لما كان ذلك

وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في قضائه إلي أن " الجراج " محل التصرف الصادر من المطعون ضده الثاني " المستأجر " إلي الطاعن لا تتوافر فيه مقومات المتجر بالمعني المقصود به المادة 2/594 سالفة البيان مستندا في ذلك علي ما أورده بمدوناته من أن (البادي) للمحكمة من إطلاعها علي عقد بيع الجراج مثار النزاع أن الطرفين قد نصا صراحة في البند السادس منه علي " قيام البائع بإخلائه من السيارات وأقر المشتري باستلامه خاليا وأصبح من حقه استغلال والانتفاع به من يوم البيع بالطريقة التي يراها " كما نص في البند الثامن من العقد علي أن البائع قام قبل يوم بإخلاء طرف جميع عمال وموظفي الجراج بل وسدد لهم مرتباتهم وكافة مكافآتهم عن فترة خدمتهم السابقة وتعهد للمشتري بتسليمه المخالصات الموقع عليها منهم وبذلك يكون البائع حسب إقراره بالعقد قد قطع صلته بعملائه دائمين كانوا أم عابرين وأنهي علاقته بعماله وغدا الجراج مكان لا يحمل من مقوماته المعنوية إلا اسمه فقط وأصبح عنصر المكان بشكل أهم عنصر في التصرف بعد أن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية .. فيكون حقيقة التصرف الصادر من المستأجر الأصلي " المستأنف ضده الثاني " إلي المستأنف الأول لا يعدو كونه تنازلا عاديا عن الإجارة وليس بيعا لمحل تجاري يخضع لحكم المادة 2/594 من القانون المدني " وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت بالأوراق ومؤديا إلي النتيجة التي رتب عليها قضاءه بإخلاء العين محل النزاع فإن النعي عليه في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من أدلة الدعوى وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض . (الطعن رقم 1098 لسنة 53 ق – جلسة 1989/12/27)

كان القانون المدني قد أباح في المادة 2/594 منه للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيرة بالرغم من وجود الشرط المانع و بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا في حالة بيع المصنع أو المتجر إذا توافرت شروط معينة , فلازم ذلك أن يكون المستأجر البائع هو ملك المتجر أو المصنع باعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي , ولما كان المتجر في معني المادة المذكورة يشمل المقومات المعنوية المتمثلة في حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية , كما يشمل العناصر المادية ومنها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجارية , ولئن كانت المقومات المعنوي هي عماد فكرة المتجر إلا أن ذلك لا يعني إهدار العناصر المادية , إذا لا يقوم المتجر إلا بتوافر بعض العناصر المعنوية التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري , وإذ كان عنصر الاتصال بالعملاء هو محرر العناصر المعنوية وأهمها بحيث يترتب علي غيبة انتفاء فكرة المتجر ذاتها , فإن عنصر المهمات المتمثل في آلات المصنع أو في الأثاث التجاري الذي أنشئ بالمكان المؤجر لتهيئته لمباشرة العمال التجارية به هو ركيزة العناصر المادية بحيث يستعصي قيام المتجر مع تخلف هذا العنصر إذ بانتفائه يضحي المكان المؤجر خاليا , كما أن عدم ملكية المستأجر له مع تواجده يجعل بيعه للمحل واردا علي غير متجر في مفهوم المادة 2/594 مدني . لما كان ما تقدم وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه هو الذي أنشأ الأثاث التجاري بالمحل المؤجر بمنقولات المطعون ضده كما أثبت بالعقد المحرر بينهما , وكان مؤدي ذلك أن المستأجر لا يملك ذلك الأثاث وهو ركيزة العناصر المادية الذي يتعين توافره إلي جانب بعض العناصر المعنوية لقيام فكرة المتجر ,

بما يعني انحسار صفة المتجر عن محل التداعي وخروج التصرف فيه بالبيع عن نطاق تطبيق المادة 2/594 من القانون المدني , وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن الرد في الدعوى , وأنتهي إلي رفض الدعوى الإخلاء , استناد إلي توافر شروط بيع المحل التجاري , فإنه يكون إلي جانب خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 1421 لسنة 49 ق- جلسة 1985/11/27 س 36 ص 1049)

البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإيجار المبرم بين المطعون عليها – المؤجر والمستأجر الأصلي – لم يقتصر علي العين المؤجرة وحدها وإنما تناول ما بها من جدك باعتبارها ورشة لأعمال الصباغة فإن تصرف ثانيهما بالبيع للطاعن بعد إضافته إليها بعض التركيبات وتوسعه في أوجه نشاطها لا يخضع لحكم المادة 594 المتقدم بيانها تبعا لعدم تملكه كافة عناصرها ويكون في حقيقته تنازلا عن الإيجار صدر دون موافقة المؤجر " (الطعن رقم 1272 لسنة 48ق – جلسة 1979/6/27 س 30 ع2 ص 785)

إطلاق القول باعتبار المخزن الذي يستأجره التاجر جزءا لا يتجزأ من محله التجاري الذي يستأجره من مؤجر آخر ويقع في مكان مغاير لمجرد استعماله لذلك المخزن في خدمة المحل وحقه تبعا لذلك في التنازل عن إيجار المخزن رغم حظر هذا التنازل بحكم العقد , أمر لا يتفق وحكم المادة 594 من القانون المدني التي استند إليها الحكم المطعون فيه قضائه , ذلك أنه وإن كانت هذه المادة قد أجازت للمستأجر إهدار للشرط الاتفاقى المانع له من التنازل عن الإيجار أن ذلك مشروط حتما بأن يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحا به في العقد أو في القليل مسكوتا عنه بأن يتراضى المتعاقدان علي استعمال العين في أغراض الصناعة أو التجارة أو لا يحظر المؤجر علي المستأجر استعمالها لذلك ,

أما حيث يحددان في عقد الإيجار الغرض من التأجير علي نحو آخر مغاير أو يحظر المؤجر علي المستأجر استعمال العين في هذين الغرضين فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذ من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد مسعاه عليه فلا يحق له تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارفة مخالفة أخري هي التنازل عن الإيجار علي خلاف شروط العقد , إذ في ذلك إهدار للإرادة المشتركة للمتعاقدين وهي قانونهما النافذ في حقهما ما دام في نطاق المشروعية وخروج بالاستثناء المقرر بنص المادة 594 آنفة الذكر عن مجاله المحدد بغير سند من أحكام القانون أو القواعد تفسير النصوص التشريعية , لما كان ما تقدم كان سريان هذا القيد علي ما يتخذه المستأجر من مصنع أو متجر في العين المؤجرة علي خلاف أحكام العقد يستوجب سريان من باب أولي مع ما يلحق بأيهما من أماكن أخري لخدمته , إذ في القول بغير هذا ما يجيز لمستأجر المصنع أو المتجر أن يلحق بأيهما ما قد يكون مستأجرا له من أماكن أخري علي خلاف نصوص عقودها توصلا لبيعها والتنازل عن إيجارها تبعا للمصنع أو المتجر الأمر الذي يضفي علي التاجر من الحقوق ما لم يأذن به القانون ويخل بالتوازن الواجب بين أطراف العقود , لما كان ما سلف , وكان الحكم المطعون فيه اتخذ من مجرد القول بإلحاق المطعون عليه للعي مثار النزاع بمحله التجاري سندا للقول بأحقيته في التنازل عن عقد إيجارها بغير إذن من الطاعن وعلي خلاف نص عقد الإيجار دون أن يراعي الحكم في ذلك ما سلف من قيود علي حكم المادة 594 من القانون المدني , فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم 885 لسنة 47ق – جلسة 1980/6/21 – س31 ص1796)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير توافر الضرورة في معني المادة 2/594 من القانون المدني أمر متروك لقاضي الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه , شريطة أن يكون استخلاصه سائغا , والضرورة التي تقتضي بيع المحل التجاري وتبرر إبقاء الإجارة لمصلحة المشتري هي تلك التي تضع حدا لنوع النشاط الذي كان يزاوله المستأجر في العين المؤجرة , ولا يشترط فيها أن ترقي إلي حد القوة التي لا سبيل إلي هذه الحالة خارجية عن إدارة المستأجر أو بسبب منه طالما توافرت الأسباب الاضطرارية . (الطعن رقم 607 لسنة ق44 – جلسة 1978/2/22 س29 ص588) .

لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة 135 من قانون الإثبات رقم 25 لسنة 1968 أن تعين الخبراء في الدعوى من الرخص المخولة لمحكمة الموضوع , فلها وحدها تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء دون معقب عليها في ذلك متي رأت في عناصر النزاع ما يكفي لتكوين إقناعها , ومتي أقامت قضاءها علي ما يكفي لحمله , وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي ما سلف بيانه في الرد علي السبب الأول علي انتفاء حالة الضرورة بأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلي النتيجة التي انتهت إليها فإن النعي علي الحكم عدم الاستعانة بطبيب لتوقيع الكشف الطبي علي المطعون عليه الثاني وبيان حالته المرضية يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 1744 لسنة 50ق – جلسة 1981/5/13)

النص في لمادة 2/594 من القانون المدني علي انه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل علي أن القانون أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره

بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا , إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر مت توافرت الشروط المبينة فيه ليس من بينها الحصول علي إذن خاص من المؤجر وقت التنازل . هذا إلي أن بيع المحل التجاري عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه , وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقي الإدارة , فلا يتطلب المشرع اتخاذ أي إجراء معين قبل انعقاده كما لا يشترط أن يبين فيه مشتملاته المعنوية والمادية وقيمة كل منهما علي حدة , وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة علي التنازل قبل أو بعد إتمامه أن يلجأ إلي القضاء الذي يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التي تجيز هذا البيع . لما كان ذلك , وكان البين من مطالعة مذكرة الطاعنين الختامية المقدمة إلي محكمة الاستئناف أنهما تمسكا فيها بأن مورث المطعون عليه الثاني كان يستغل أحد المحلين المؤجرين له من المطعون عليها الأولي في تجارة الأدوات الكهربائية وأنهما قد اشتريا هذين المحلين من المطعون عليه الثاني لم ألجأته الضرورة إلي بيعها لوفاة المستأجر الأصلي ولعدم درايته بالتجارة , لأنه موظف بشركة قطاع عام يمتنع عليه مزاولة التجارة , وقدما دليلا علي ذلك عقدي البيع الصادرين لهما من المطعون عليه الثاني عن محلي النزاع أولهما ثابت التاريخ في / / ويتضمن شراء الطاعن الثاني لمحل البقالة بمحتوياته والثاني ثابت التاريخ في / / ويتضمن شراء الطاعن الأول لمحل الكهرباء بمشتملاته , وشهادة من شركة ..بأن المطعون عليه الثاني قد تنازل عن دكاني النزاع للطاعنين بغير إذن كتابي من المؤجر , دون أن يرد علي ما أثاره الطاعنان من أن المطعون عليه الثاني باعهما المتجرين لوفاة مورثه - المستأجر الأصلي – ولعجزه عن إدارتهما باعتباره موظفا يحرم عليه ذلك قانونا وهو دفاع جوهري قد يتغير به لو صح وجه الرأي في الدعوى , فإن إغفال المحكمة الرد علي هذا الدفاع وما ساقه الطاعنان من أدلة عليه من شأنه أن يعيب الحكم بالقصور في التسبيب ومخالفة القانون ويتعين نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم 107 لسنة 50ق – جلسة 1981/1/3)

لما كان المشرع في المادة 2/594 من القانون المدني لم يضع ضابطا يستهدي به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع , والتي يترتب علي توافرها الإبقاء علي الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابستها دون معقب من محكمة النقض متي أقامت قضاءها علي أسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلي النتيجة التي انتهت إليها , ولما كان البين من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه استدل علي انتفاء الضرورة بقوله : " ...... وبالنسبة للشرط الثاني من شرط بيع الجدك في المادة 2/594 مدني وهو الخاص بان يكون المستأجر مضطرا بحكم الضرورة إلي النزول عن متجره أو مصنعه فغن بالرجوع إلي الشهادة الطبية المقدمة من المدعي عليه الثاني (الطاعن) وإلي تفيد مرض المدعي عليه الأول (المطعون عليه الثاني) فإن بالرجوع إلي هذه الشهادة الطبية الصادر من الدكتور .... أخصائي الجراحة والباطنة والأطفال يبين منها أن هذا الطبيب يشهد بأن المدعي عليه الأول مصابا بجلطة بالشريان التاجي الخلفي بالقلب وقصور في الدورة الدموية التاجية وأنه يحتاج للراحة التامة في الفراش مع العلاج مدة لا تقل عن شهر وأنه بعد هذه المدة لا تقتنع المحكمة بصحة ما تضمنته لصدورها من طبيب يخرج عن اختصاصه أمراض القلب , ذلك لأنه طبيب غير متخصص كما تنبئ عن ذلك تذكرته الطبية التي هي باسمه مختص في أعمال الجراحة العامة والأمراض الباطنة والأطفال , فإنه فضلا عن ذلك فإنها , أي تلك الشهادة الطبية , لم تقطع في أن المدعي عليه الأول (المطعون عليه الثاني) مصاب بأحد أمراض القلب التي تعوقه عن أداء عمله بالمحل , بل الذي تنبئ عنه هذه الشهادة وأنه يحتاج للراحة التامة في الفراش مع العلاج مدة لا تقل عن نشاط كبير مما مفاده أنه بعد مرور هذا الشهر يستطيع مزاولة أعمال العادية .... وأنه استخلاصا من ذلك لا تري المحكمة في مرض المدعي عليه الأول – ذلك المرض الموصوف شهادة الطبية المؤرخة 1978/12/15 – ضرورة تبرر نزوله عن الإجارة المدعي عليه الثاني (الطاعن)

وقد أضافت الحكم المطعون فيه إلي ذلك قوله " أن هذه المحكمة تشاطر محكمة أول درجة الرأي في أن الشهادة الطبية المقدمة لا تفيد علي الإطلاق قيام حالة الضرورة الملجئة لبيع المتجر في تطبيق المادة 2/594 من القانون المدني لأنه حتى بافتراض صحة ما جاء بالشهادة المرضية من أن المستأنف ضده الثاني (المطعون عليه الثاني) يحتاج للراحة مع العلاج لمدة شهر وبعدها صحته لا تتحمل مزاولة أي نشاط كبير ومع افتراض صدق هذا التشخيص والنتيجة فإن الشهادة الطبية لم تذهب إطلاقا إلي عجزه عن مباشرة عمله المعتاد في التجارة وهو لا يحتاج علي الإطلاق إلي مزاولة أي نشاط كبير , وهي تقديرات موضوعية سائغة لها سندها من الأوراق وتؤدي عقلا إلي النتيجة التي خلص إليها الحكم فإن النعي عليه بمخالفة الثابت بالأوراق يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 1744 لسنة 50ق – جلسة 1981/5/13)

إبقاء الإيجار نافذا في حق المؤجر لصالح مشتري الجدك مناطه أن يكون هذا البيع قد توافرت فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 594من التقنين المدني ومن بينها قيام ضرورة تقتضي أن يكون المستأجر مضطرا تقتضي أن يكون المستأجر مضطرا بحكم الواقع وإذعانا لظروف المحيطة به إلي بيع متجره للغير فإن تخلف أي من هذه الشروط كان هذا البيع بالنسبة للمؤجر مجرد تنازل عن الإيجار لا ينفذ في حقه إلا بإجارته ولا يغني عن ذلك مجرد علمه بهذا البيع " (الطعن رقم 1093 لسنة 52ق – جلسة 1985/4/18)

النص في المادة 2/594 من القانون المدني يدل علي أن المشرع أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا إذا كان العقار قد أنشئ به مصنع أو متجر متي توافرت الشروط المبينة فيه ,

وكان المشرع في المادة المشار إليها لم يضع ضابطا يستهدي به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع , والتي يترتب علي توافرها الإبقاء علي الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع , بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من أوراق الدعوى وملابستها دون معقب من محكمة النقض متي أقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة من اصل ثابت بالأوراق ومؤدية إلي النتيجة التي انتهت إليها "(الطعن رقم 859 لسنة 47ق – جلسة 1981/6/6)

ويجوز للمحكمة عدم مناقشة حالة الضرورة في حالة نفي صحة المتجر عن المحل المبيع . وقد قضت محكمة النقض بأن " إذا انتهي الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة إلي نفي صفة المتجر عن المحل المبيع وهي دعامة تكفي لحمله فلا حاجة به لمناقشة حالة الضرورة طالما أنه خلص إلي انحسار صفة المتجر عن المحل المبيع " (الطعن رقم 644 لسنة 50ق – جلسة 1981/4/18)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها هو مما يستقل به قاضي الموضوع مادام لم يخرج بها عما يؤدي إليه مدلولها , وأن ترجيح شهادة شاهد على شهادة آخر من إطلاقاته لا شأن فيه لغير ما يطمئن إليه وجدانه , وليس بلازم أن يبين أسباب هذا الترجيح , وكان تقدير الضرورة في معني المادة 2/594 من القانون المدني , وإثبات ونفي الأضرار بالمؤجر وكفاية الضمان الذي يقدم له – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – هو مما يستقل به قاضي الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه دون معقب شريطة أن يكون استخلاصه سائغا , لما كان ذلك , وكان الحكم قد أقام قضاءه علي أن " ... ولما كان الثابت من وقائع النزاع أن المستأنف عليهما الثاني والثالث (المطعون ضدهما الأول والثالثة) المستأجرين بعقد الإيجار المؤرخ 1963/1/1 قد باعا المحل موضوع النزاع للمستأنف (المطعون ضده الثاني) بإقرار تنازل مؤرخ 1976/2/1 وتنازلا له عن كل مشتملات المحل من عقد إيجار وجدك وكل متعلقاته ,

ويشهد شاهدا المستأنف في التحقيق الذي أجرته هذه المحكمة والتي تطمئن المحكمة إلي أقوالها بأن هذا البيع قد تم لسفر المستأنف عليها .. عدم قدرتها علي العمل بالمحل موضوع النزاع وهو ما تتوافر به حالة الضرورة كما شهدا بأن المستأنف عليهما .. المستأجران أن يتنازلا عن الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع عملا بالمادة 2/594 مدني .. " مما مفاده أن الحكم استخلص أن التصرف هو بيع لمحل تجاري توافرت الضرورة الملجئة إليه وانتفي فيه الضرار المحقق بالمؤجر (الطاعن) وكان هذا الذي استخلصه سائغا وله سنده من الأوراق ويكفي لحمل قضاءه وكان الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بعدم تقديم المشتري التأمين الخاص الذي نصت عليه المادة 2/594 من القانون المدني , وكان النعي بوجود مودة بين المطعون عليه الثاني وشاهدين اللذين اعتد الحكم بأقوالهما لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض , فإن النعي يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 1725 لسنة 53ق جلسة 1990/2/25)

إن الحكم المطعون فيه وقد انتهي إلي أن التصرف الصادر من المطعون ضدها الخامسة لا تتوافر فيه شروط البيع بالجدك الذي نصت المادة 2/594 من القانون المدني , فإنه لا يكون ثمة حاجة به إلي بحث مدي توافر شرط انتفاء الضرر اللازم توافره لأعمال حكم هذا النص , ومن ثم فإن النعي لا يكون قد صادف محلا من الحكم المطعون فيه " (الطعن رقم 451 لسنة 54ق جلسة 1988/2/29)

مفاد نص المادتين 20 ، 25 من القانون رقم 136 لسنة 1981 يدل على أن المشرع استحدث حلا عادلا عن تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافا فى حق المؤجر ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة فى عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله " فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية " فأعطى للمالك الحق فى أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون لك التصرف ،

ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطى له أيضا الحق فى شراء العين إ أبدى رغبته فى ذلك وأودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات إيداع مشروط بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه , علي أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين " (الطعن رقم 600 لسنة 56ق – جلسة 1989/12/27)

لما كانت الفقرة الأولي من المادة 20من القانون رقم 136 لسنة 1981 تعطي للمالك – في حالة قيام المستأجر بيع المحل التجاري أو التنازل عنه للغير – الحق في الحصول علي نسبة 50% من ثمن هذا البيع أو ما قبل التنازل عنه بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات الموجودة بالعين وهي ذات النسبة التي يجب عليها إيداعها إذا ما أبدي هو رغبته في شراء العين , فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضي برفض دعواه تأسيسا علي وجوب أن يودع ثمن المنقولات ونسبة 50% من مقابل حق الانتفاع يكون معيبا بما يستوجب نقضه وحيث إن هذا النعي سديد , ذلك أن النص في المادة 20من القانون رقم 136 لسنة 1981 علي أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر الثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذ أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ 50% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرته العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .." يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – علي أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافذا في حق المؤجر ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة

وهو ما نص عليه صراحة في عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله " في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية " فأعطي للمالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من منفعة نتيجة تصرف بيع العين المؤجر له الجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص علي أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطي له أيضا الحق في شراء العين إذا أبدي رغبته في ذلك خلال الأجل المبين في النص وأودع نصف الثمن الذي أتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمه ما بها من منقولات إيداعا مشروط بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه , ولا يعد شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل المتعاقد الأخر الذي أشتري العين , ذلك أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت للغير بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية غذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة 50% من الثمن المعروض علي المستأجر , أي أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو المحل المعروض للبيع الغير بالجدك . لما كان ذلك , وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى تأسيسا علي أن الطاعن لم يقم بإيداع ثمن بيع المتجر المتمثل في قيمة المنقولات ومقابل حتى الانتفاع مخصوما من هذا المقابل نسبة 50% فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه" (الطعن رقم 620 لسنة 57ق – جلسة 1993/12/15)

إن حق المالك في الشراء ينشأ قبل إتمام التعاقد علي البيع بين المستأجر والغير , غذ يلزم المستأجر وفقا لصريح النص بأخطار . المالك بالثمن المعروض عليه قبل إبرام البيع , مما مفاده أن حقه في شراء العين منبت الصلة بعقد البيع اللاحق الذي قد يتم بين طرفيه , والذي صرح المشرع ببطلانه مطلقا , ولا يعدوا شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل المتعاقد الآخر الذي اشترى العين ويؤكد ذلك أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية ,

إذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة 50% من ثمن المعروض علي المستأجر , أي أنا لمحل الذي ينصب عليه الشراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض علي المستأجر , أي أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض للبيع علي الغير بالجدك " (الطعن رقم 600 لسنة 56ق - جلسة 1989/12/27)

إن شرط تقديم المشتري الضمان الكافي إلي المؤجر إنما شرع لمصلحة الأخير وضمان له في الحصول علي حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار إليه , بحيث إذا أثار المؤجر منازعة بشأن عدم كفايته أمام محكمة الموضوع فإنه يتعين عليها الفصل , ولها عندئذ تقدير ضرورة تقديم هذا الضمان الخاص أو كفايته . (الطعن رقم 1501 لسنة 53ق - جلسة 1993/9/8)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الدفاع يقدمه الخصم علي وجه صريح يكشف عن المقصود منه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغير وجه الرأي في الدعوى تلتزم المحكمة بالرد عليه بأسباب خاصة , وكان النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار , إذا قدم المشتري ضمانا كافيا " يدل - وعلي ما جري قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع استثني من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن

أو من النزول عن الإيجار حالة البيع الاضطراري للمتجر أو المصنع المنشأ بالعين المؤجرة , أجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير متي توافرت شروط أربعة يلزم تحقيقها جميعا , بحيث لا يعني توافر أحدها عن وجوب ثبوت سائرها , ولما كان ضمن هذه الشرائط أن يقدم المشتري تأمينا كافيا للمؤجر يستوي أن تكون هذه التأمينات شخصية أو عينية ,

وكان يتعين في هذا الضمان أن يكون إضافيا لا يدخل في حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التي ينتجها المصنع لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حسبها أو استعمال حق امتياز المؤجر عليها , وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى علي ما استخلصه من أن المطعون ضده الثاني المستأجر الأصلي لعين النزاع كان يباشر فيها الاتجار في قطع غيار السيارات بالإضافة إلي استخدمه حظيرة لإيواء السيارات وقد باعها للمطعون ضدها الثالثة بعد أن أصبح عاجزا من مباشرة نشاطه إلا أن الأخيرة أخفقت في إدارتها لها مما أضطرها إلي بيعها للمطعون ضده الأول الذي استخدمها كمتجر في ذات النشاط السابق , وأنتهي الحكم إلي توافر حالة الضرورة الملجئة لبيع العين المؤجرة بالجدك وانتفاء الضرر عن المؤجر من هذا البيع كما تتوافر معه الشروط المنصوص عليها في المادة 2/594 من القانون المدني وحجب نفسه عن بحث ما اشترطه القانون وقام عليه دفاع الطاعن من عدمه تقديم المطعون ضدهما الولي والثالثة تأمينا كافيا للطاعن لاعتبارهما مستأجرين خلفا عن المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة يكون قد خالف القانون وأخطاء في تطبيقه وعابة القصور في التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم 692 لسنة 52ق – جلسة 1988/12/25)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن له يسبق له التمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها الأولي (المشترية) لم تقدم له تأمينا إضافيا كافيا وهو دفاع قانوني يخالطه واقع ومن ثم فلا يجوز له التحدي به لأول مرة أمام هذه المحكمة " (الطعن رقم 1192 لسنة 49ق – جلسة 1985/2/13)

الأصل أنه متي كانت عبارة القانون واضحة لا لبس فيها فإنه يجب أن تعد تعبيرا صادقا عن إرادته الشارع ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أيا كان الباعث علي ذلك ولا الخروج علي النص متي كان واضحا جلي المعني قاطعا في الدلالة علي المراد منه , وكانت المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت علي أنه يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير السكني الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض . والبين من هذا النص في واضح عبارته وصريح دلالاته ومن عنوان القانون الذي وضع فيه الأعمال التشريعية التي اقترنت بإصداره أن الشارع استحدث حلا عادلا لحالة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافذا في الانتفاع بالعين في هذه الحالة ولم يقصر المشرع هذا الحل علي حالة بيع الجدك الذي ينطبق عليه حكم المادة 2/594 من القانون المدني بل جعله يشتمل الحالة التي يثب فيها للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أن في وقت لاحق بعد إبرامه وسواء كان هذا الترخيص قد جاء صريحا أو ضمنيا بتصرف يدل عليه وسواء كانت العين مؤجرة بغرض السكني أو لغير ذلك من الأغراض , وذلك فقد رأي الشارع أن العدالة تقتضي أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف بيع الجدك أو التنازل عن الإيجار ونص علي أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة 50% من ثمن البيع

أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب علي المستأجر إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض , ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وخصص عموم النص بغير مخصص فيما أورده بتقريره فإنه يكون قد اخطأ في تأويل القانون (طعن رقم 7002 لسنة 58ق - جنائي – جلسة 1989/5/11)

ينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان فإذا كان الثابت أنه عقد الإيجار كان قابلا للفسخ وقت التصرف ببيع المقهى للطاعن , فإنه ينقل إليها محملا بهذا العيب إذ ليس من شأن الجدك أن يسقط عن المؤجر طلب الفسخ لمخالفة ارتكبها المستأجر بائع الجدك قبل البيع . (نقض 1979/2/7 مجموعة الأحكام س20ص491)

إذا كان المشرع قد استلزم لإثبات علم المالك بالبيع والثمن المعروض أن يقوم المستأجر بإعلانه علي يد محضر فإنه لازم ذلك أن يكون الإعلان الصحيح المطابق للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين وتسليمها شرطا لازما لجريان الميعاد المسقط لحق المالك في اختيار الشراء باعتبار أن هذا الميعاد مهلة خالصة رسم المشرع حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقة ويدبر المبلغ الذي يستعين عليه إيداعه خلالها ولا يغني عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع والثمن الذي رسا به المزاد بأي طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن ذلك الحق صراحة أو ضمنا ". (طعن رقم 117 لسنة 64ق - هيئة عامة - جلسة 1996/2/27)

النص في المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 مفاده أن المشرع أعطى لمالك العقار بهذا النص في حالة بيع المتجر الحق في أن يطالب المشتري مباشرة بنسبة من الثمن مقدارها نصف قيمة حق الإجارة كما أعطاه أولوية في استرداد المتجر المبيع إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن الذي تم به البيع مخصوما منه النسبة سالفة الذكر خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان المستأجر له علي يد محضر بالثمن المعروض عليه المشتري والذي ارتضاه المستأجر أو الثمن الذي رسا به المزاد في حالة البيع جبرا عنه لتكون هذه المدة مهلة خالصة لمالك العقار رسم المشرع حدودها يتدبر فيها أمر الصفقة ويتخذ إجراءات الشراء مما لازمه أن يتم إجراء المزاد والاستقرار علي سعر البيع قبل إعلان المالك بالثمن الذي رسا به المزاد فعلا , فلا يجري الميعاد المسقط لحق المالك في اختيار الشراء إلا من تاريخ إعلانه علي يد محضر بالثمن الذي رسا به المزاد ولا يغني عن الإعلان علم المالك بجلسة المزاد وينشأ حق المالك في شراء المبيع من تاريخ رسو المزاد ودون توقف علي إعلان المستأجر له إلا يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته علي حقيقته مقصود إمضاء ذلك البيع وجعله مبررا . (الطعن رقم 117 لسنة 64ق جلسة 1996/2/27)

انعقاد العقد بالإيجاب والقبول . وتعيين القانون ميعاد للقبول أثره التزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق في العدول عنه . المادتان 93,89 مدني مؤداه التزام المستأجر بإيجاب مدة شهر من تاريخ إعلانه المالك بالثمن المعروض عليه قانونا دون ثمة حق العدول عنه طوال المدة المحددة المذكورة إبداء المالك رغبته في الشراء خلال الميعاد القانوني مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع أثره توافق الإيجاب والقبول وانعقاده العقد م20ق136 لسنة 1981 " (طعن رقم 2183 لسنة 60ق – جلسة 1994/10/20)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي 50% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل م 20ق136 لسنة 1981 . التزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض إغفاله ذلك أثره بطلان البيع أو 00التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه . لا أثر لذلك علي عقد الإيجار الأصلي علة ذلك " (طعن رقم 5343 لسنة 63 ق جلسة 1994/11/16)

حق المالك في الحالات التي لا يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متي أنذر المستأجر له بالثمن المعروض عليه قانونا م 20 ق 136 لسنة 1981 . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر . بطلان تصرف المستأجر في العين المؤجرة بطلان مطلقا متي تم التعاقد بمخالفة لأحكام القانون . المادتان 25,20 من القانون 136 لسنة 1981 لا أثر له علي حق المالك في شراء العين . علة ذلك . عدم حلول المالك بعد شراء العين محل التعاقد الآخر المشتري لها علة ذلك ورود شراء المالك علي عين خالية غير معروضة للبيع علي الغير بالجدك " (طعن رقم 3392 لسنة 58 ق جلسة 1994/6/1) وبأنه " حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي 50% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل م 20 ق 136 لسنة 1981 . التزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض إغفاله ذلك أثره بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل إليه . م 25 ق 136 لسنة 1981 . لا أثر لذلك علي عقد الإيجار الأصلي " (طعن رقم 3642 لسنة 64 ق جلسة 1995/2/12)

عقد بيع الجدك عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد انعقاده دون توقف علي إرادة المؤجر , أي أن المراكز القانونية لأطرافه تنشأ وتكتمل فور إبرامه ويتوقف انتقال الحق في الإجارة أو عدم انتقاله إلي مشتري الجدك تبعا لتوافر لشروط التي أوجبتها لمادة 2/594 من القانوني المدني أو عدم توافرها أي أنه ينظر فيها إلي وقت إبرام العقد ولا يمتد إلي تاريخ لاحق وبالتالي فإن عقود بيع الجدك التي أبرمت في تاريخ سابق علي العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 لا تخضع لما ورد في المادة 20 منه التي تسري فقط علي حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لا حق لنفاذه والعمل بأحكامه هذا إلي أن ما أوجبته الفقرة الثانية من المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 آنفة الذكر من شروط تتمثل في التزام المستأجر البائع بإعلان المالك قبل إبرام الاتفاق مع الغير وتقريرها أحقية المالك في الشراء وتقييدها حق المستأجر في البيع للغير بانقضاء أجل معين كل ذلك يكشف عن أن هذه الحالة يستحيل تطبيقها بشروطها وقيودها علي عقود بيع الجدك التي أبرمت في تاريخ سابق علي العمل بها . ومن ثم يقتصر سريانها علي الحالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لا حق لنفاذها وإذا انتهي الحكم المطعون فيه إلي نتيجة تتفق وهذا النظر فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون " (الطعن رقم 192 سنة 52ق جلسة 1989/4/24)

توافر شروط بيع المتجر بالجدك أثره بقاء الإجارة للمشتري بالأجرة صحيح . (طعن رقم 248 لسنة 52 ق – جلسة 1989/3/23) وبأنه " وكان يترتب علي بيع المتجر أو المصنع متي توافرت شرائط انطباق المادة 2/594 سالفة الذكر نقل حقوق المستأجر الأصلي للراسي عليه المزاد بما في ذلك عقد الإجارة بحيث يصبح الخير مستأجر مثله , سواء تم بيع جبرا أم اختيار مما مؤداه أن يعد الراسي عليه المزاد خلفا خاصا للمستأجر الأصلي " (طعن رقم 529 لسنة 48ق جلسة 1979/2/21)

بيع المتجر وفقا للمادة 2/594 من التقنين المدني من شأنه – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار , ويصبح بدوره مستأجر مثله بموجب البيع , فيحل مشتري الجدك محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار , ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفوع التي كان يحق له إبدائها في مواجهة المستأجر الأصلي عند حصول التنازل , وينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان " (طعن رقم 509 لسنة 46ق – جلسة 1979/7/7)

ولئن كان بيع الجدك الصادر من المستأجر من شأنه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح بدوره مستأجر مثله بموجب هذا البيع , إلا أنه متي أبرم المالك مع المتنازل إليه – المستأجر الجديد – عقد الإيجار يتضمن شروطا وقيودا تحكم العلاقة بينهما فإن هذا العقد يضحي شريعة العاقدين الذي ارتضيا التعامل علي أساسه " (طعن رقم 913 لسنة 43ق – جلسة 1977/10/26)

عقد بيع المتجر عقد رضائي لا يشترط الكتابة أو الشهر لانعقاده أو إثباته . (طعن رقم 1460 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/23)

المقرر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أنه لا يشترط لانعقاد عقد بيع المتجر أو إثباته أن يكتب أو أن يشهر لأنه عقد رضائي يتم بإرادة طرفيه , وما استلزمه القانون رقم 11 لسنة 1940 من كتابة العقد وشهره وبيان العناصر المبيعة وقيمة كل منها علي حدة مطلوب ليحتفظ البائع بحقه في امتياز البائع وبحقه في الفسخ ولا أثر له علي قيام العقد(طعن رقم 2091 لسنة 51 ق جلسة 1985/3/6)

ولا يشترط لانعقاد العقد أو إثباته أن يكتب أو يشهر لأنه عقد رضائي يتم بإرادة طرفيه كما لا يشترط فيه أن يبين فيه مشتملاته المعنوية والمادية وقيمة كل منها علي حدة , وما استلزمه القانون رقم 11 لسنة 1940 من كتابة العقد وشهره وبيان العاصر المبيعة وقيمة كل منها علي حدة مطلوب ليحفظ البائع بحقه في امتياز البائع وبحقه في الفسخ ولا أثر له علي قيام العقد " . (طعن رقم 391 لسنة 45 ق جلسة 1980/1/19)

أن النص في المادة 2/594 من القانون المدني علي أن " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ فيه مصنع أو متجر و اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر في ذلك ضرر محقق " يدل علي وجوب أن تقوم ضرورة تقضي أن بيع مالك المتجر متجره , لما كان ذلك وكان من المقرر في قواعد الإثبات أن البينة علي من يدعي وخلاف الأصل بمعني أن من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف بإثباته وإنما يقع علي عاتق من يدعي خلاف هذا الأصل علي أصله , ولما كان الأصل هو خلوص المكان المؤجر – لمستأجره ومن يتبعه وخلوه من غير هؤلاء , فإنه يكفي المؤجر إثبات للواقعة التي يقوم عليها طلبه بإخلاء المكان استناد إلي حكم الفقرة (ب) من المادة 31 من القانون رقم 49 ق لسنة 1977 , أن يقيم الدليل علي وجود غير المستأجر ومن يتبعه في المكان المؤجر , طبقا لأحكام عقد الإيجار أو القانون , لينتقل بذلك عبء إثبات العكس إلي عاتق المستأجر بوصفه مدعيا خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلي سبب قانوني يبرز ذلك هو استناده في شغل العين المؤجرة إلي حكم المادة 2/594 من القانون المدني , فإن أثبت ذلك درأ عن نفسه جزاء الإخلاء .... " (الطعن رقم 378 لسنة 50 ق جلسة 1981/2/7)

لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي أنه قد ثبت من عقد الإيجار أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر السينمائية والمسرحية , وليس له استعمالها لغير ذلك , إلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إنذار ولقد كانت مؤجرة من قبل الشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة مماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من 1956/9/22 ، ومن ثم فإن حرص الطرفين على النص في العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المباني في غير الغرض المتفق عليه ما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته , بل استغلال السينما التجاري الذي حرص الطرفان علي إبرازه في العقد , وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال . وإذا كان ذلك فإن أجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه في القانون رقم 121 لسنة 1947 والقوانين الملحقة وبين هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وملابستها أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته , وإنما المنشأة بما لها من سمعة تجارية , ورتبت علي ذلك قضائها برفض طلب تخفيض أجرة المبني وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفي لحمل الحكم , ذلك أنه متي كان الغرض الأساسي من الإجارة ليس المبني ذاته , وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعي أو التجاري بحيث يعتبر المبني عنصرا ثانويا بالنسبة لها فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 والقوانين المكملة له . (الطعن رقم 226 لسنة 37 ق – جلسة 1972/4/6 من 23 ص 657)

لما كان يبين من الحكم الابتدائي والذي أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه في هذا الخصوص علي ما يأتي " ومن حيث أنه فيما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة في رفعها علي أساس أن عقد الإيجار القديم والمؤرخ 23 من فبراير سنة 1950 يبقي قائما ما بقي القانون رقم 121 سنة 1947 فمردود بأن المادة الأولي من القانون سلف الذكر نصت علي أن تسري أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء علي الأماكن وأجزاء الأماكن علي اختلاف أنواعها المؤجرة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض .. " ومفاد ذلك أن هذا القانون لا يسرى علي الأراضي الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضي إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع واردا بصفة أصلية علي تلك المنشآت وأضاف الحكم المطعون فيه إلي ذلك " أن إرادة المتعاقدين عند تأجير المحلج اتجهت بصفة جوهرية لا إلي بناء المحلج ولكن إلي ما اشتمل عليه البناء من الأدوات والعدد والآلات التي بالمحلج إذ هي في الواقع الغرض من عقد الإيجار وما اتجهت إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجر " ولما كان يبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمحلج فإنه إذ انتهى الى القانون رقم 121 سنة 1947 لا ينطبق على المحلج فإنه لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متي ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبني ذاته , إنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبني يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات فإن هذه الإجارة لا يسري عليها القانون رقم 121 سنة 1947 (الطعن رقم 41 لسنة 34 ق – جلسة 1967/5/18 س 18 ص 1054)

أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم 121 لسنة 1947 بشان إيجار الأماكن قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامها وكانت العبرة فى تعرف العين المؤجرة لتعين القانون الواجب التطبيق عليها بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها متى جاء مطابقا لحقيقة الواقع ؛ فمتى تبين من العقد أن العين هي ارض ولم يثبت أن هذا الوصف مخالف فان الدعوى بإخلائها تخضع للقواعد العامة فى القانون المدني ؛ ولا عبره فى هذا الخصوص بالغرض الذي استأجرت هذه الأرض من أجله , كما لا يغير من طبيعتها أحاطتها بسور من البناء أو يكون المستأجر في سبيلا الانتفاع بها قد أقام عليها مبان أو استحدث بها إنشاءات لم تكن محل اعتبار عند التعاقد , لما كان ذلك , وكان البين من عقد إيجار العين محل النزاع أنه أنصب علي قطعة أرض مساحتها ثلاثة أفدنه استأجرها الطاعنان " لتشغيل مصنع طوب من ضرب ونشر وحريق " وقد اتفق في أحد بنوده على أيلولة ملكية ما قد يقيمه المستأجر بها من رسوم أم مبان إلي المؤجر عند انتهاء الإجارة , وكان الحكم قد استخلص من هذا البيان أن العقد إنما ورد علي أرض فضاء وكان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا ومقبولا وفي حدود ما لقاضي الموضوع من سلطة تقدير الدليل وفهم الواقع في الدعوى , وتعرف حقيقة محل العقد المتنازع عليه واستظهار مدلوله ومما يتضمنه عبارته , فإن النعي عليه بهذا السبب يكون علي غير أساس. (الطعن رقم 64 لسنة 52 ق – جلسة 1988/4/28)

أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام تشريعات الإيجار بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني استهدفت – وعلي ما جري به قضاء المحكمة – تحديد أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادي بحيث إذا ما خول للمستأجر علاوة غلي هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها تعتبر محل عطاء من هذا المؤجر وبإجراء إيجابي منه يوليه المستأجر خارج نطاق القيود القانونية المتبادلة التي تحكم الانتفاع العادي بحيث يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون إيجار الأماكن كما يسوغ القول باستحقاقه في مقابل إضافة إلي الأجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية سواء تراضيا علي ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلي العادي الذي تقبله الأجرة المحددة قانونا ويصح أن يبرر إضافة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن وإذا كان الأصل وفق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 ومن يعده القانون رقم 136 لسنة 1981 أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك ودون إخلال عقد الإيجار يعد ميزة للمستأجر يستحق عنها مقابلا يتفق عليه بين الطرفين يضاف للأجرة القانونية إلا أنه بصدور القانون رقم 51 لسنة 1981 بشأن المنشآت الطبية والنص في النادة السادسة منه علي أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزما بدفع زيادة قدرها 70 % من القيمة الايجارية للمالك " فأصبح لمستأجر العيادة الخاصة حق التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر ومقتضى ذلك زوال القيد الوارد في قانون إيجار الأماكن , والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذي ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفي التعاقد

ويكون حق المؤجر في اقتضاء العلاوة المقررة بنص قانون المنشآت الطبية سالف البيان بقيام التأجير من الباطن وينتهي بانتهاؤه وإلا كان تقاضيه للمقابل الإضافي سواء تم التأجير من الباطن أم لم يتم علي خلاف ما يقتضي به القانون تحايلا علي أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام وذلك ما لم يتنازل المؤجر عن النسبة الواردة به اتفاق آخر . وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن . (الطعن رقم 2198 لسنة 64 ق - جلسة 1995/3/29 – س46 ص 568)

وإن كان الأصل أن العقود – وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تخضع للقانون الذي أبرمت في ظله إلا إذا صدر بعد ذلك قانون تضمن أحكاما آمره متعلقة بالنظام العام فإنها تطبق علي العقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبرمة قبل ذلك , مما مفاده أنه إذا استحدث القانون الجديد أحكام من هذا القبيل فإنها تسري بأثر فوري علي الآثار والنتائج التي ترتبت بعد نفاذه ولو كان ناشئة عن مراكز ووقائع قانونية قبل ذلك وإذا كانت أحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية والمعمول به من 1981/9/26 مما اقتضته المصلحة العامة واستجابة لاعتبارات النظام العام فإنه يسري بأثر فوري علي المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه , ويكون بالتالي هو الواجب التطبيق علي أجرة الفترة موضع التداعي التي تبدأ من أول يناير سنة 1984 ولو كانت ناشئة عن عقد مبرم قبل نفاذ القانون . ولما كان ذلك وكان النص في الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون المذكور علي أنه يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو لأكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم

وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ملزما بدفع زيادة قدرها 70 % من القيمة الايجارية للمالك , مفاده أن تحتسب الزيادة التي يلتزم المستأجر الأصلي للعيادة الخاصة بدفعها للمالك مقابل تأجيره جزءا منها لطبيب أو لأكثر بنسبة مقدارها 70 % وإذ ورد النص – في هذه الصدد عاما مطلقا فلا محل لتخصيصه أو تقييده باشتراط أن يزاول الطبيب المستأجر الأصلي للعيادة عمله في نفس الوقت مع الطبيب الذي أجر له جزءا منها

أو أن يكون قد رخص لهما بمزاولة تخصص طبي واحد وإلا كان في ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص , ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة 1/أ من هذا القانون من أن " العيادة الخاصة ... هي كل منشأة يملكها أم يستأجرها ويديرها طبيب ... كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ... ويجوز أن يساعده طبيب أو أكثر مرخص له في مزاولة المهنة في ذات التخصص " أو ما نصت عليه الفقرتين الثانية والثالثة من المادة السادسة منه من أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقرر وبترخيص مستقل لكل منهم .. وفي جميع الأحوال يقتصر نشاط المنشأة علي تخصيص الطبيب المرخص له طبقا لجداول الأخصائيين والممارسين العاملين بالنقابة " إذ أن ما ورد بعجز الفقرة من المادة الأولي إنما يتصرف إلي الطبيب الذي يساعد المستأجر الأصلي للعيادة الخاصة أو المالك لها , كما أن ما ورد بالفقرة الثالثة من المادة السادسة مؤداه أن يكون نشاط العيادة الخاصة مقتصر علي التخصيص المرخص به للطبيب الذي يزاول عمله بها سواء كان مستأجر أصليا للعيادة أو مستأجر لجزء منها الأخير . وإذ التزم الحكم المطعون فيه النظر السابق وأقام قضاءه برفض الدعوى علي سند من أن المطعون ضده الثاني – المستأجر الأصلي – قد أوفي أجرة العين محل النزاع عن الفترة موضوع التداعي ابتداء من أول يناير سنة 1984

حتى أغسطس سنة 1984 , بالإضافة إلي الزيادة المقررة بقانون رقم 51 لسنة 1981 – بنسبة 70 % من الأجرة مقابل التأجير الجزئي للمطعون ضده الأول – وذلك قبل إقامة الدعوى بتاريخ 1984/2/18 فإنه لا يكون قد أخطاء في تطبيق القانون أو شابه القصور . (الطعن رقم 445 لسنة 60 ق – جلسة 1995/2/8 س 46 ص 357) .

بعد صدور القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية وما نصت عليه مادته الأولى على أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضي أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين وتشمل ما يأتي : أ) العيادة الخاصة وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب ... " وإذ نصت مادته الخامسة علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال , ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة , وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " . مما دلالته أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر , فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل له تغليبا للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر إذ حرص المشرع علي الإبقاء علي المنشأة الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تناله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين , وهو اعتبار متعلق بالنظام العام بتحريم مخالفته بنص المادة 16 من ذات القانون , والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن القانون الجديد المتعلق بالنظام العام يسري ويطبق بأثر مباشر علي المراكز القانونية القائمة

ولو كانت ناشئة في تاريخ سابق علي نفاذه , لما كان ذلك , وكان المطعون ضده الأول – المتنازل إليه عن شقة النزاع – طبيا يمارس مهنته الطب فإنه عملا بأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 آنفة البيان يضحي التنازل إليه عن إيجار هذه الشقة بمناسبة شرائه العيادة الطبية التي أنشأها فيها الطبيب مورث المطعون ضدها الثانية تنازلا مشروعا رغم عدم الإذن الكتابي به من المؤجر الطاعنة فلا يصلح سببا للحكم بإخلاء عين النزاع وهو ما سوف تلتزم به محكمة الاستئناف مكررة به من جديد قضاءها بالحكم المطعون فيه إذا ما نقض الأخير وأحيلت إليها الدعوى , ومن ثم كان الطعن الحالي لما سبق لا يحق للطاعنة إلا مصلحة نظرية بحتة لا يقوم عليها الطعن ما " . (الطعن رقم 753 لسنة 47 ق جلسة 1984/2/22)

إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن صحيفة افتتاح الدعوى ومستنداتها أن مورث المطعون ضدهما – المرحوم .... قد أستأجر الشقة محل النزاع في سنة ...... يقصد استعمالها عيادة لطب الأسنان حتى ..... حيث تقاعد عن العمل وأصبح لا يزاول مهنة الطب انه غير استخدامها منذ ذلك التاريخ بأن اتخذها سكنا له وأقام فيها بمفرده إلي أن توفي في .... وقد تمسك الطاعن في جميع مراحل التقاضي بأن المستأجر ظل يستعمل الشقة محل النزاع أصبحت سكنا عاديا وليست منشأة طبية فلا ينطبق عليها أحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 الخاص بالمنشآت الطبية وهو دفاع جوهري لو ثبت قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى , خاصة وقد قدم الطاعن شهادة من نقابة المهن الطبية تفيد بإحالة المستأجر إلي التقاعد وصرفه معاشا اعتبار من سنة .... وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأن العين المؤجرة مازالت منشأة طبية على سند من ثبوت اقتضاء الطاعن للأجرة بالزيادة المقررة بالقانون رقم 136 لسنة 1981 . وهذا القول من الحكم لا يكفي للتدليل علي بقاء العين كمنشأة طبية إذا أن الطاعن في اقتضاء هذه الزيادة له سنده من العقد والقانون سواء استعمل المستأجر العين في الغرض المؤجر من أجله من عدمه ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في التسبيب " . (الطعن رقم 1830 لسنة 55 ق – جلسة 1992/1/16)

نص المادة الخامسة من قانون تنظيم المنشآت الطبية الصادر برقم 51 لسنة 1981 - يدل علي أن وفاة مستأجر المنشأة الطبية لا تحول دون استمرار عقد إيجارها لصالح ورثته في استعمال العين ويحق لهم التنازل عنها في أي وقت لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ولو أعترض عليه فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا وذلك تغليبا للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر حرصا من المشرع علي الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية لمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة 16 من ذات القانون مما مؤداه سريان حكمه بأثر فوري علي كافة المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله " . (الطعنان رقما 897 , 1005 لسنة 59 ق - جلسة 1994/1/19) .

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة الأولي من القانون رقم 51 لسنة 1981 - الخاص بتنظيم المنشآت الطبية - علي أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضي أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين . وتشمل ما يلي : أ) العيادة الخاصة : وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ومعدة لاستقبال المرضي ورعايتهم طبيا .. " والنص في المادة السادسة من نفس القانون علي أنه " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيا أو طبيب أسنان مرخص له في مزاولة المهنة ... " والنص في المادة الخامسة منه علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين " . يدل على أن مناط استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية لصالح ورثة المستأجر بعد وفاته

وفقا لأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 سالف الذكر مرتبط بوجود المنشأة الطبية التي يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له في مزاولة المهنة ، فإذا ما توقف نشاط هذه المنشأة أو تغير الغرض المنصوص عليه من استئجارها الى غرض آخر مخالف قبل وفاة المستأجر فإنه لا محل للتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال ولا محل للتحدي بأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 ، كما أن من المقرر أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلانه إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي انتهى إليها ، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية يرتب بطلانه . لما كان ذلك ، وكان الطاعنون قد تمسكوا بدفاعهم أمام محكمة الموضوع بأن الشقة محل النزاع قد فقدت صفتها كمنشأة طبية بعد قيام مورث المطعون ضدهما – قبل وفاته – بإنهاء نشاطه بها وإخطار مصلحة الضرائب بذلك وطلبوا تمكينهم من إثبات هذا الدفاع باستخراج شهادة من مصلحة الضرائب تفيد ما سبق ، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن بحث الدفاع المشار إليه وأقام قضاءه باستمرار عقد إيجار العين محل النزاع لصالح المطعون ضدهما مستندا في ذلك الى نص المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 ، ودون أن يعرض لهذا الدفاع ، رغم أنه دفاع جوهري لو صح قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، فإنه يكون معيبا بالقصور والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن "
(الطعن رقم 7681 لسنة 63ق جلسة 1998/12/23)

أن النص في المادة الأولى من القانون رقم 51 لسنة 1981 الخاص بتنظيم المنشآت الطبية على أن " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين وتشمل ما يأتى : أ) العيادة الخاصة : وهى كل منشأة يمتلكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبيا .... والنص في المادة السادسة من ذات القانون ينص على أنه " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيبا أو طبيب أسنان مرخص له بمزاولة المهنة ..... والنص في المادة الخامسة من ذات القانون على أنه لا ينتهي عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين مما دلالته أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ، فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل إليه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر ، إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكى تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين ، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام ، وأن مناط أعمال هذه الأحكام مرتبط بوجود المنشأة الطبية التي يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، فإذا ما تغير الغرض المنصوص عليه في العقد الى غرض مخالف قبل وفاته أو تركه لها فإنه لا محل للتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال ولا محل للتحدي بأحكام القانون رقم 51 لسنة 1981 , ولا يغير من ذلك أن المادة 23 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادتين 7 , 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 قررت للمؤجر حق اقتضاء أجرة إضافية عند تغير استعمال العين المؤجرة إلي غرض السكني ومن

ثم يتعين تطبيق شروط عقد الإيجار باعتبار أن العقد – وعلي ما جرى به نص المادة 147 فقرة أولي من القانون المدني – شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديله إلا باتفاق طرفيه ولا يحق للمستأجر بإرادته المنفردة إنقاص الأجرة وفقا لتغييره هو الاستعمال إلي غرض السكني مرة أخري , وقد جري قضاء هذه المحكمة علي هدي هذه القواعد في حالة مقاربة إذ خول للمؤجر حق اقتضاء مقابل التأجير من الباطن مفروشا المرخص به منه استعمل المستأجر تلك الرخصة أو لم يستعملها (الطعن رقم 1830 لسنة 56 ق – جلسة 1992/1/16) .

النص في المادتين 20 , 25 من القانون رقم 136 لسنة 1981 – يدل وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض – علي أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر عليه تنازلا نافذا في حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية – وهي لا ري اعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الأساسي وسلامه الاجتماعي فأعطي المالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه الأخير من منفعة نتيجة تصرف ببيعه العين المؤجرة به بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص علي أحقية المالك في تقاضي نسبة 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطي له الحق أيضا في شراء العين إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات إيداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه علي أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين , ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه لشراء العين , ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي يرسمه القانون بإعلانه علي يد محضر , ولا يكفي مجرد إعلانه بحصول البيع لعدم تحقيق الغرض من الإعلان الذي هدف إليه المشرع كما أبطل كل شرط أو اتفاق يخالف ما تقدم ,

وإذ كان القانون رقم 136 لسنة 1981 لا حقا في صدوره للقانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة 20 منه عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية وجاء متي استوف الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا مخصص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاء منه " (الطعن رقم 2770 لسنة 57 ق – جلسة 1994/11/20)

إذا كان القانون رقم 136 لسنة 1981 لاحقا في صدوره للقانون رقم 51 لسنة 1981بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة 20 من القانون الأول عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز فيها للمستأجر قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية المؤجرة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متي استوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاء منه " . (الطعن رقم 2526 لسنة 64 ق – جلسة 1995/4/26)

أن محكمة الموضوع تلتزم بالرد علي دفاع الخصم متي كان جوهريا من شأنه لو صح تغير به وجه الرأي في الدعوى وإلا كان حكمها باطلا ولما كان النص في المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي 50 % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين ,

وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا ابدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ 50 % المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداع مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه علي أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المشتري بالثمن المعروض عليه لاسترداد العين , ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي رسمه القانون بإعلان علي يد محضر ولا يكفي مجرد إعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الإعلان الذي هدف إليه القانون لاحقا في صدوره للقانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة 20 منه سالفة الإشارة عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجر ة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متي استوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا مخصص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاه منه . لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الموضوع بسريان حكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 علي التنازل الصادر من المطعون ضده الأول عن المنشأة الطبية الكائنة بالعين المؤجرة إلي المطعون ضدهما الثاني والثالث إلا أن الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد علي هذا الدفاع الجوهري , وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بإجابة المطعون ضدهما الثاني والثالث لطلبهما إلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار لهما عن العيادة الطبية محل التداعي والتي تنازل لهما عنها المطعون ضده الأول بتاريخ 1987/7/1 ورفض دعوى الطاعنين استنادا إلي نص المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 دون أن يعرض لحكم المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الذي يسري علي التنازل عن المنشآت الطبية فإنه يكون معيبا بالقصور المبطل الذي جره إلي الخطاء في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث أسباب الطعن " (الطعن رقم 866 لسنة 62 ق – جلسة 1996/4/14)

وإن كان الأصل وفق أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 ومن بعده القانون رقم 136 لسنة 1981 أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك ودون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون ذلك , فإن تنازل المؤجر عن هذا القيد في عقد الإيجار يعد ميزة للمستأجر يستحق عليها المؤجر مقابل يتفق عليه بين الطرفين يضاف للأجرة القانونية , إلا أنه بصدور القانون رقم 51 لسنة 1981 بشأن المنشآت الطبية والنص في المادة السادسة منه علي أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزما بدفع زيادة قدرها 70 % من القيمة الايجارية للمالك فأصبح لمستأجر العيادة الخاصة حق التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر , ومقتضى ذلك زوال القيد الوارد في القانون إيجار الأماكن والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذي ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحق التوازن بين طرفي التعاقد ويكون حق المؤجر في اقتضاء العلاوة المقررة بنص قانون المنشآت الطبية سالف البيان بقيام التأجير من الباطن وينتهي بانتهائه وإلا كان تقاضيه للمقابل الإضافي سواء تم تأجير من الباطن أم لم يتم علي خلاف ما يقضي به القانون تحايلا علي أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام وذلك ما لم يتنازل المؤجر عن النسبة الواردة به باتفاق آخر " (الطعن رقم 2191 لسنة 64 ق – جلسة 1995/3/29)

أن إلغاء النص التشريعي الذي يتضمن قاعدة عامة لا يتم - وعلي ما جري به نص المادة الثانية من القانون المدني - إلا بتشريع لاحق ينص صراحة علي هذا لإلغاء أو يشتمل علي نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع , ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصان واردين علي محل واحد ويستحيل إعمالها فيه معا , ولما كان القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد أورد نصوصا عامة في التزامات المؤجر والمستأجر وقواعد إيجار الأماكن المفروشة تنطبق علي جميع الأماكن المؤجرة أيا كان الغرض من تأجيرها وسواء كان لممارسة مهنة الطب أو غيرها من المهن أو الحرف الأخرى ثم لمصدر القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشأة الطبية بقرار في مادته الرابعة عدم انتهاء رخصة صاحب المنشأة الطبية بمجرد وفاته وجواز إبقائها لصالح الورثة مدة عشرين عاما شريطة أن يتقدموا بطلب ذلك خلال ستة أشهر من تاريخ الوفاة وأن يعين مدير للمنشأة يكون طبيبا مرخصا به بمزاولة المهنة يقوم بإخطار الجهة الإدارية ونقابة الأطباء بذلك , فإن تخرج أحد أبناء المتوفى من إحدى كليات الطب خلال هذه الفترة نقل ترخيص المنشأة باسمه وإن كان لا يزال بإحدى سنوات الدراسة بالكلية عند انتهاء المدة منح المهلة اللازمة لحين تخرجه لتنتقل إليه الرخصة , أما إذا انقضت المدة أن يكون من بين أبناء صاحب المنشأة طبيب أو طالب بإحدى كليات الطب وجب علي الورثة التصرف فيها لطبيب مرخص به بمزاولة المهنة ينتقل إليه الترخيص الذي ظل قائما لصالحهم طول هذه المدة وإلا حق للجهة الإدارية المختصة بمنح الترخيص التصرف في المنشأة . وكان هذا النص لم يستحدث أسباب الانتهاء عقد الإيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط مهنة الطب علي خلاف الحكم العام الوارد في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بالنسبة لسائر المهن الأخرى

وإنما يفيد الإبقاء علي رخصة صاحب المنشأة الطبية لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مما مفاده أن عقد إيجار العيادة الطبية يمتد بقوة القانون لصالح ورثة المستأجر الأصلي , ولو لم يشاركوه في استعمالها دون اشتراط ممارسة أحدهم مهنة الطب وليس ذلك إلا تطبيقا خاصا لنص الوارد في الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والتي تقضي باستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي إذا كان يزاول في العين المؤجر نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا , لما كان ذلك , وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 . " إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضربة بالصحة العامة وأجر جزء من المكان المؤجر له إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله , وكانت نصوص قانون المنشآت الطبية رقم 51 لسنة 1981 قد خلت من نص صريح بإلغاء حكم المادة 40 سالفة الإشارة , كما لم يأتي بتنظيم جديد في خصوص تأجير جزء من العين المؤجرة من الباطن إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنة أو حرفة المستأجر الأصلي , كما لا يستحيل إعمال حكم النصين معا لانعدام التعارض بينهما , فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم في نتيجته حكم هذا النص وأقام قضاءه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار عن ذات عين النزاع لورثة المستأجر الأصلي الذي كان يستعمل العين عيادة طبية ويرفض دعوى إخلائهم منها لحصول التنازل عن جزء من العين المؤجرة طبقا للمادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالفة الإشارة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس (الطعن رقم 419 لسنة 54 ق – جلسة 1990/11/26)

أن النص التشريعي إذا ما ورد مطلقا فإنه يحمل علي إطلاقه إلا إذا ثبت بنص آخر ما يقيده , فإن قام الدليل عل تقيده كان هذا الدليل صارفا له عن إطلاقه ومبنيا المراد مه , فيكون المطلق مقيدا بقيد المقيد . كل ذلك إذا كان موضوع النصين واحدا , فإن اختلف النصان في الحكم فلا يحمل المطلق علي المقيد بل يعمل بالمطلق علي إطلاقه في موضعه . والمقيد علي قيده في موضعه , لما كان ذلك وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة 40 من قانون تأجير وبيع الأماكن الصادر برقم 49 لسنة 1977 إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة وأجر جزءا من المكان المؤجر له إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته , هو أن يرد هذا التأجير من الباطن علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله , وإذ كانت المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية الصادر برقم 51 لسنة 1981 والذي يجري نصها علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مفاده وعلي ما يبين من عبارات النص أن اشتراط تنازل مستأجر المنشأة الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة . يكون إذا ما ارتأى المستأجر التنازل عن كامل المنشأة فإنه بذلك لا يعتبر مقيدا لنص المادة 40/ب من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليها لاختلاف النصين وعدم تعارضها بما لا يستحيل معه إعمالها معا لورود كل منهما علي محل يغاير الآخر , إذ بينما تنظم المادة 40 /ب سالفة البيان تأجير المستأجر المزاولة لمهنة أو حرفة لجزء من المكان المؤجر له من الباطن يتناول حكم المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية سالفة الذكر تنازل مستأجر المنشأة الطبية عن كامل هذه المنشأة لما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن الثاني كان قد استأجر عين النزاع ليمارس فيها مهنته الطب

وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أجر جزءا من العين للطاعنة الأولى والمطعون ضده الثاني لممارسة مهنة المحاماة فإن هذا التأجير لا يسوغ الإخلاء عملا بالمادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية آنف البيان لما سبق ذكره ولا عملا بالمادة 40/ب من القانون 49 لسنة 1977 المشار إليها باعتبار أن مهنة المحاماة ليست بطبيعتها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلي بحث السبب الآخر من سببي الطعن (الطعن رقم 34لسنة 63 ق – جلسة 1994/1/26)

ما كانت المادة الأولي من القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به اعتبار من 1981/9/26 تنص علي أن " تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضي أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين ... " كما تنص المادة الخامسة منه علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين حسب الأحوال , ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة , وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مما مفاده – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب , وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل إليه تغليبا للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر , إذ حرص المشرع علي الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة 16 من القانون ذاته , وكان مؤدي ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان من باطنهم إلي الغير لاستعماله في نشاط آخر دون إذن كتابي صريح من المالك ,

لما كان ذلك وكان نص المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 لا يغير من هذا النظر , وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في حالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة 40 من القانون رقم 49 لسنة 1977 . " إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر لها لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " - أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله وإلا حق للمالك طلب فسخ العقد عملا بنص المادة 18/ج من القانون رقم 136 لسنة 1981 , وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر في نتيجته وأقام قضاءه علي ما يسلم به الطاعنون من أنهم قاموا بتأجير عين النزاع كلها إلي المطعون ضده الثاني لاستعمالها مكتبا للاستشارات الهندسية بدون إذن كتابي صريح من المالك , وهو ما يتضمن الرد المسقط لدفاعهم المشار إليه بوجه النعي , ولا يغير منه أنه قضى لهم ضد المالك قبل ذلك باستمرار انتفاعهم بتلك العين خلفا لمورثتهم , فإن النعي برمته يكون على غير أساس (الطعن رقم 1262 لسنة 55 ق - جلسة 1979/7/25)

أن الأصل في ظل قوانين إيجار الأماكن الآمرة هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بالحق في الانتفاع بالمكان والمؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير باعتبار هذا التخلي بجمع صوره - إذا تم بغير تصريح كتابي من المالك - خروج على نصوص العقد وأحكام القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر , وقد جري قضاء هذه المحكمة علي أن التأجير من الباطن بخلاف التنازل عن الإيجار - لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي - المالك - وهو ينقضي حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي . وأنه إذا كان المشرع قد أجاز للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة حقيقية بينهم إلا أن عقد إيجار العين يظل علي حاله قائما لصالح المستأجر الأصلي وحده

باعتبار أن ذلك لا يعدو أن يكون متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخليه عن حقه في الانتفاع بها إلي شريكه في المشروع التجاري بأي طريقة من طرق التخلي إيجار كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانونا . فإذا صفيت الشركة عادت العين إلي مستأجرها الأصلي . وأنه ولئن كانت المادة 29 / 2 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قد أقرت حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الخير لها . إلا أن مناط هذا الحق هو استمرار قيام الشركة ومزاولتها لنشاطها عند حصول الترك . (الطعن رقم 1854 لسنة 50 ق – جلسة 1989/4/27)

أنه ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن قد حظرت علي المستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر إلا أنها أجازت له أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إذ أن إشراكه شخصا آخر معه بالمحل الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – تنازلا أو تأجيرا من الباطن للعين المؤجرة شريطة أن تكون الشركة حقيقية لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي لأن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط الذي يباشره عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة لآخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين " (الطعن رقم 4428 لسنة 61 ق – جلسة 1992/12/14)

من المقرر في قضاء محكمة النقض – أن الأصل في ظل قوانين الإيجار الاستثنائية هو انفراد المستأجر من يتبعه حكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم تخليه عنه للغير , كليا كان أو جزئيا , مستمرا أو موقوتا , بمقابل أو بدونه باعتبار هذا التخلي بجميع صوره خروجا من المستأجر علي نص عقد الإيجار مكملا بأحكام هذه القوانين يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر , وأنه ولئن أجازت هذه القوانين للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة باعتبار أن إشراكه شخصا آخر معه في الاستغلال التجاري الذي يباشره في هذه العين لا يعتبر إحلال بالحظر المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن , بل متابعة من جانب المستأجر في الانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة لأخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك , دون أن ينطوي هذا الآمر بذاته على معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين – بل يظل عقد إيجار العين علي حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد كلها أو بعضها ,فيجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة للتنازل عملا بالمادة 18/جـ من القانون رقم 136 لسنة 1981 " (الطعن رقم 4118 لسنة 61 ق – جلسة 1995/5/4)

أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة , مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين راس مال مشترك فيه مجموع حصص الشركاء وذلك بقصد استغلاله للحصول علي ربح يوزع بينهم وكان لا رابطة بين هذا المؤدي وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء وبعدم قيام الشرك لنشاطهم المشترك في عين يستأجرها أحدهم لانتفاء التلازم بين قيام الشركة وبين وجود مثل تلك العين أو يحقق ذلك النشاط ربحا , لما كان ذلك

فإن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها , عن طريق تكوين شركة بينهما , لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر فيها حصة لآخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك , دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخلي المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلي شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي – إيجار كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار – لانتفاء مقتضى ذلك قانونا – بل يظل عقد إيجار العين علي حالة قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلي الغير , وكانت المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 قد نصت علي أنه " ينتهي بقوة القانون عقد التأجير لغير المصرين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد , وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصرين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت أقامت غير المصري فلا البلاد وكان الحكم المطعون فيه قد أورده بمدوناته أن الأوراق قد خلت من دليل علي اتخاذ الشقة محل النزاع مقرا شركة التوصية البسيطة برضاء المؤجرة فإنه يكون قد واجه دفاع الطاعن وإطراحه , وإذ خلص إلي أن عقد الإيجار انتهي بانتهاء إقامة المستأجر الأجنبي فإنه كون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب علي غير أساس " (الطعن رقم 153 لسنة 55 ق – جلسة 1990/3/25)

عدم اتخاذ إجراءات شهر عقد الشركة وإيداعه لا تدل بذاتها علي عدم جديته كما وأنم اختلاف بيانات هذا العقد مع بينات السجل التجاري بعدم النص علي التصنيع في السجل التجاري أو عدم سبق احتراف مورث المطعون ضدهم أولا للتجارة وعدم توافر عناصر النشاط التي تمارسه الشركة قبل قيامها لا يعني جميعه وبمجرد صوريتها " (الطعن رقم 2154 لسنة 58 ق – جلسة 1993/4/28)

المقرر أنه وإن كان لمستأجر العين أن يشرك معه في النشاط التجاري والصناعي الذي يباشره فيها اعتبار أن ذلك ليس إلا متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد ضم إلي رأس ماله حصص شركائه دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخيله عن حقه في الانتفاع بالعين لانتفاء مقتضى ذلك قانونا إذ يظل عقد الإيجار قائما لصالحه وحده إلا أن تخلي المستأجر عن العين المؤجرة له كلها من شأنه أن تتحقق به إحدى الصور التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين عملا بالمادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المنطبقة علي واقعة الدعوى والمقابلة للمادة 18/ج من القانون رقم 136 لسنة 1981 "(الطعن رقم 2278 لسنة 59 ق – جلسة 1994/1/16)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإيجار من الباطن عقد يؤجر به المستأجر الأصلي منفعة العين المؤجرة له إلي آخر ويلتزم حيال هذا الأخير بتمكينه من الانتفاع بتلك العين كلها أو بعضها مدة معينة لقاء أجر معلوم يؤديه غليه , وأن التنازل عن الإيجار عقد يحيل المستأجر الأصلي وبموجب حقوقه والتزاماته المتعلق بالعين المؤجرة والمستمدة من عقد الإيجار إلي آخر يحل محله فيها , مما مؤداه أن محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة مما يترتب عليها خروج هذه المنفعة التي كان يرتبها عقد الإيجار الأصلي من حوزة الخير ودخولها في حوزة آخر سواء كان هو المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه أما الشركة فهي عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة , مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين رأس مال يشترك فيه مجموع حصص الشركاء بقصد استغلاله للحصول علي ربح يوزع بينهم ,

ومن ثم فإن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة آخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا التصرف بذاته علي معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها إلي شريكة في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي إيجار كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانونا بل يظل عقد إيجار العين علي حالة قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بأي دليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن العقد المذكور إلي الغير " (الطعن رقم 3172 لسنة59 ق – جلسة 1990/3/28)

إذا قدم المؤجر عقدا يفيد تأجيره المكان مفروشا علي خلاف ادعاء ورثة المستأجر باستئجار خاليا , واقتصر الورثة علي الدفاع بجهالة التوقيع المنسوب لمورثهم دون أن يستطيل دفاعهم إلي التمسك بانطواء العقد علي تحايل علي أحكام القانون الآمرة فأنه يتعين علي المحكمة أن تمضى   في تحقيق ادفع بالجهالة والفصل في آمره قبل نظر الموضوع والحكم فيه , وهي في ذلك مقيدة بما تقضي به المادة 42 من قانون الإثبات بأن يكون تحقيقها – إذا ارتأت – بالمضاهاة أو البينة قاصرا علي الواقعة المادية المتعلقة بإثبات حصول التوقيع ممن نسب إليه أو نفيه , دون تحقيق موضوع الالتزام في ذاته الذي يجب أن يكون تاليا لقضائها في شان صحة المحرر أو بطلانه التزام بنص المادة 44 من قانون الإثبات . (الطعن رقم 1779 لسنة 50 ق – جلسة 1982/4/8 س 33 ص 387)

إثبات واقعة الأجير جواز للمستأجر بكافة طرق الإثبات . م 3/24ق 49 لسنة 1977 " (الطعن رقم 11475 لسنة 66 ق – جلسة 1998/5/27)

مفاد نص المادتين 16 , 44 من القانون رقم 52 لسنة 1969 يدل علي أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد علي الإيجار في عقد مكتوب من مسائل النظام العام , وأجاز للمستأجر في حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو في حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه في صورة مخالفة , إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات و ولما كان المطعون عليه قد طعن في عقد الاتفاق المؤرخ ... أنه قصد به الاحتيال لإخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هي المبلغ الثابت به علي أنه مقابل استثمارات قانونية يؤديها الطاعن المطعون عليه فلا علي الحكم المستأنف فيما قضي به إحالة الدعوى إلي تحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من إثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود . إذ قام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الايجارية علي خلاف الثابت بالاتفاق المذكور علي ما اطمأن من البيانات فلا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "(الطعن رقم 767 لسنة 47 ق – جلسة 1981/2/14 س32 ص 487)

حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة . م 24 ق 49 لسنة 1977 . مؤداه عدم لزوم إثبات العلاقة الايجارية بالكتابة أو حصول المستأجر علي إيصالات بسداد الأجرة " (الطعنان رقما 5286 و 5269 لسنة 66 ق – جلسة 1998/1/22)

إذا كان النص في المادة 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969 – المقابلة للمادة 24 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – على أنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شرائط العقد بكافة طرق الإثبات يدل علي ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة في هذا الخصوص – على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد أعتبر واقعة التأجير واقعة مادية و أجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة (الطعن رقم 1290 لسنة 50 ق – جلسة 1981/1/24 س 32 ص 265)

أن من المقرر في القانون والمستقر عليه في قضاء النقض أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين , ويلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معينة مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر , وهو عقد رضائي يخضع في قيامة لمبدأ سلطان الإرادة , فيكفي لانعقاده تراضي الطرفي المتعاقدين ولا يحتاج في ذلك إلي شكل خاص , ويجوز استخلاصه ضمنا من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها , فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين , ويخضع في أحكامه إلي النصوص التي وضعها المشرع لتنظيمه ومنها التزام المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة علي النحو المتفق عليه , فإن لم يكن هناك اتفاق التزام بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له .
(الطعن رقم 4279 لسنة 63 ق - جلسة 2001/4/8)

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات " (الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق - جلسة 2001/5/30)

تمسك الطاعن بإقامته بعين النزاع مع والده المستأجر الأصلي حتى وفاته وبتنازل الشركة المطعون ضدها عن حقها في طلب الإخلاء لعلمها بإقامته بها منذ أربعة عشر عاما لا حقه علي وفاة والده وقبولها سداده الجرة وملحقاتها دون اعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع دعواها . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإنهاء عقد الإيجار ورفض الدعوى إقامته مع والده حتى الوفاة وبدء إقامته بها بعدها وأن إيصالات سداده الأجرة جميعها صادرة باسم المستأجر الأصلي في تاريخ لاحق لوفاته . فساد في الاستدلال (الطعن رقم 2216 لسنة 69 ق - جلسة 2000/6/12)

أن النص في المادة 24 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن علي أن " اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار الأماكن علي أن " اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة يلزم المؤجر عند تأجير أي مبني أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة (11) من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية " (الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق – جلسة 2001/5/30)

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده أمام محكمة الموضوع عقد إيجار العين محل النزاع مكتوبا , وخلت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن بها ينال من هذا العقد أو بمخالفة شروطه لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام , ومن ثم فإن النعي علي الحكم المطعون فيه باستناده في قضائه إلي العقد المشار إليه رغم عدم إثبات تاريخه بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين محل النزاع يكون علي غير أساس " (الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق – جلسة 2001/5/30)

لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بصورية عقد البيع المؤرخ 1991/9/1 الصادر من مورثتهم للمطعون ضده الأول وأنه قصد به حرمانهم من الانتفاع بشقة النزاع وطلبوا إحالة الدعوى إلي التحقيق إثباته وكان من شأن هذا الدفاع – لو صح – أن يكون عقد البيع منعدما لا وجود له ولا يترتب عليه التزام ورثة البائع بتسليم البيع فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعرض له يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه (الطعن رقم 4739 لسنة 69 ق – جلسة 2001/2/20)

الحكم بإثبات العلاقة الايجارية . وجوب بيان مقدر الأجرة الواجبة علي المستأجر أداؤها " (الطعن رقم 7630 لسنة 64 ق – جلسة 2000/6/21)

انتهاء الحكم المطعون فيه إلي أن العين محل النزاع أجرت خالية وليست مفروشة استنادا إلي ما ورد بعقد الصلح المكمل للعقد الأصلي من تحديد الجرة للمكان المؤجر وأري للمنقولات المستعملة فيه وضآلة الزيادة المتفق عليها للأجرة وعدم اكتساب المحل للسمعة التجارية والاتصال بالعملاء . قرائن لا تؤدي بذاتها إلي ما استخلصه منها . فساد في الاستدلال "(الطعن رقم 7323 لسنة 64 ق – جلسة 2000/5/24) وبأنه "

الواقع في الأوراق أن الطاعن " المدعى عليه " قد أنكر أمام درجتي التقاضي توقيعه علي عقد الإيجار العرفي الذي قدمه المطعون ضدهما " المدعيان " سندا للدعوى , وأم محكمة الاستئناف – التزام منها بأحكام القانون في شأن عبء الإثبات وإنكار التوقيع علي الورقة العرفية – قد أحالت الدعوى إلي التحقيق بحكمها الذي أصدرته بتاريخ 1999/3/23 وكلفت المطعون ضدهما بإثبات توقيع الطاعن علي عقد الإيجار المشار إليه بكافة طرق الإثبات القانونية , وإذ قرر المطعون ضدهما – بعد ذلك – بجلسة 1999/6/23 بعدم وجود شهود لديهما لوفاة شاهدي العقد أعادت المحكمة الاستئناف للمرافعة , بما مؤداه أنهما عجزا عن إثبات الدعوى المرفوعة منهما (الطعن رقم 1202 لسنة 70 ق- جلسة 2001/4/22)

آثار عقد الإيجار . انصرافها الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون . مشتري العقار المؤجر . لا يكن خلفا خاصا للبائع إلا بانتقال الملكية إليه . مؤداه وجوب تسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له . اعتبار قبل التسجيل دائنا عاديا لبائع المؤجر . عدم جواز مطالبته المستأجر أو مطالبة الأخير له بشيء بالطريق , علة ذلك . (الطعن رقم 250 لسنة 69 ق – جلسة 2000/1/13)

آثار عقد الإيجار , انصرافها للخلف الخاص للمؤجر وقت انتقال الشيء إليه دون حاجة إلي علمه بذلك شرطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها م 146 مدني " (الطعنان رقما 1002 , 1354 لسنة 68 ق – جلسة 2001/1/13)

علم المستأجر بيع العقار إلي مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية أثره التزام بدفع الأجرة إليه " (الطعن رقم 250 لسنة 69 ق- جلسة 2000/1/13)

أن مفاد ما تقضي به المواد 146 , 604 , 605 , 606 من القانون المدني – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة أن أثر الإيجار لا ينصرف لغير الخلف الخاص ولا يعد المشتري خلفا لبائع العقار إلا بانتقال الملكية إليه بالتسجيل أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع ولا تربطه علاقة مباشرة بمستأجر العقار من البائع فلا يستطيع مطالبته بالإيجار بالطريق المباشر إلا إذا أحال إليه حقه في الأجرة وقبل المستأجر هذه أحواله أو أعلن بها "(الطعن رقم 4003 لسنة 65 ق – جلسة 2001/6/21)

أن من أثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلي المشتري من تاريخ إبرام العقد فيمتلك المشتري الثمرات والثمار في المنقول والعقار علي السواء ما دام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف يستوي في بيع أن يكون العقد مسجلا أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع غلي المشتري ولو لم يسجل عقده إلا أن حق المشتري بعقد غير مسجل في اقتضاء ثمار العقار لا يكون إلا قبل البائع ولا يجوز له أن يتمسك به قبل المستأجر " (الطعن رقم 4003 لسنة 65 ق – جلسة 2001/6/21)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر . عدم نفاذه في حق المالك إلا إذا أقره صراحة أو ضمنا . (الطعن رقم 1857 لسنة 68 ق – جلسة 2000/4/9)

لئن كانت نظرية الأوضاع الظاهرة تقوم علي اعتبارات مردها مواجهة الضرورات العملية بقصد حماية الأوضاع الظاهرة واستقرار المعاملات وذلك بالاعتداد بالتصرفات التي تصدر من صاحب المركز الظاهر غلي الغير حسن النية وتصحيحها باعتبار أنها قد صدرت من صاحب المركز الحقيقي , إلا أنها – وفي نطاق الدعوى الراهنة – تفتقر علي سندها القانوني , ذلك أن القانون المدني لم يتخذ فيها مبدأ عاما يسري علي كافة التصرفات و إنما أورد بشأنها نصوصا استثنائية يقتصر تطبيقها علي الحالات التي وردت بشأنها , فلا يجوز التوسع في تطبيق هذه النظرية علي غير الحالات التي أرتاها المشرع لحماية الأوضاع الظاهرة , كما لا يجوز القياس عليها , لما كان ذلك , وكانت القواعد العامة في القانون تقضي بأن إيجار ملك الغير لا ينفذ في حق المالك , وان عقد الإيجار من الباطن ينقضي بانقضاء عقد الإيجار الأصلي – وهو واقع الحال في الدعوى – فإنه لا محل للتحدي بنظرية الحائز الظاهر بدعوى استقرار المعاملات وحماية الوضاع الظاهرة فهدار قواعد قانونية واجبة الاحترام والتطبيق , إ انتهي الحكم المطعون فيه إلي ذات النتيجة فإنه يكون قد صادف صحيح القانون " (الطعن رقم 475 لسنة 51 ق – جلسة 1982/5/27 – س 33 ص 593)

مؤدي ما تقضي به المادة 558 من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم , لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعني أن إيجار ملك الغير صحيح في صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير طلب فسخ الإيجار إلا إذا تعرض له المالك للعين المؤجرة ." (الطعن رقم 625 لسنة 42 ق – جلسة 1977/11/2 – س 28 ص 1597)

لما كان من المقرر عملا بنص المادة 24 من المرسوم بقانون رقم 119 سنة 1952 أن الجد يسأل مسئولية الوصي , كما جري نص المادة 39 / 15 من ذات القانون علي عدم جواز إيجار الوصي أموال القاصر لنفسه أو لزوجته أو لأحد أقاربهما إلي الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائبا عنه إلا بإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولاية علي المال , وكان الواقع في الدعوى أن الطاعن أجر الشقة مثار النزاع لابنته وزوجها للمطعون ضدهما السادسة والسابع دون استئذان محكمة الأحوال الشخصية – بالنسبة للمطعون ضدهن من الثالثة إلي الخامسة – اللاتي كن قاصرات وقت صدور الإجارة حين كانت المطعون ضدها الأولي والثانية بالغتين سن الرشد , ومن حقهما الانفراد بإدارة أموالهما , فإن هذه الإجارة – وقد صدرت عن الطاعن – تكون قد وردت علي ملك الغير ولا تنفيذ في حقهما " (الطعن رقم 544 لسنة 49 ق – جلسة 1984/12/27 – س 35 ص 241)

مؤدي ما تقضي به المادة 558 من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم , لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعني أن إيجار ملك الغير صحيح في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشيء المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه , وحق لأى من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه (الطعن رقم 337 لسنة 49 ق – جلسة 1984/6/11 – س 35 ص 1596)

لما كان ذلك , وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن واجه الدعوى الفرعية بطلب فسخ إيجار المطعون ضده الخير وإخلاء المحل والتسليم المؤسسة على تنازله عنها لطاعن دون إذن بدفاع مؤداه أنه تملك حصة شائعة في العقار بالشراء من بعض الورثة تزيد علي مساحة هذا المحل بعقد مشهر ومن ثم لا يجوز انتزاعه منه , إلا أن الحكم المطعون فيه رد علي هذا الدفاع بما لا يصلح له بقالة إن شراءه لهذه الحصة جاء لاحقا علي وضع يده دون سند ودون موافقة جميع الشركاء وقضي بالإخلاء والتسليم , غير أن ذلك لا أثر له في مشروعية وضع يده علي المحل بعد أن أصبح مالكا علي الشيوع مما يعيبه ويوجب نقضه . (الطعن رقم 1595 لسنة 70 ق – جلسة 2001/6/20)

إذا أبدي المستأجر رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة أو خلفه أو لأحد ملاك العقار علي الشيوع فلا يعد ذلك تنازلا له عن الإخلاء " (الطعن رقم 1595 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/20)

النص في المادة 828 من القانون المدني علي أنه " إذا تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم " يدل علي ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني – علي انه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتدة كإيجار المال الشائع , فإنه إذا اتفقت الأغلبية علي اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الإدارة , أما إذا لم يختاروا مدير وتولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم , مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الأنصباء فيها أن يطلب إنهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة "(الطعن رقم 939 لسنة 45 ق – جلسة 1979/5/12 – س 30 ص 332)

مفاد المادة 828 من القانون المدني يدل – وعلي ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني – علي أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع فإنه إذا اتفقت الأغلبية علي اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الإدارة , أما إذا لم يختاروا وتولي أحد الشركاء الإدارة شركاء الإدارة دون أعترض من الباقين وعد وكيلاً عنهم وتنفيذ أعمال الإدارة المعتادة التى تصدر منه فى حق الشركاء ، ولما كانت الفقرة الثانية من المادة 701 من القانون المدنى قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة . ومن ثم فإيجار المال الشائع يدخل فى سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل فى سلطته تبعا لذلك حق التقاضى فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات فيصح أن يكون مدعيا أو مدعى عليه فيها "(الطعن 766 لسنة 40 ق – جلسة 1983/3/11 – س 34 ص 934)

لما كان ذلك وكان ، الحكم المطعون فيه قد أستند فى قضائه ر برفض دعوى الطاعن الأول إلى إجازة الطاعنين من الثامن حتى الأخير لعقد الإيجار المؤرخ فى 1989/4/1 الصادر من المطعون ضده بصفته بتأجير العين محل النزاع لإدارة السكرتارية فرع القاهرة التبعة للشركة التى يمثلها فى حين أن هؤلاء الطاعنين كانوا يملكون نصف الأنصبة شيوعا فى العقار الكائنة به العين . بما لا يكون معه ذلك العقد صادرا بموافقة أصحاب أغلبية الأنصبة ولا يسرى فى حق باقى الملاك على الشيوع للنصف الأخر وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون "(الطعن رقم 6184 لسنة 63 ق – جلسة 2001/5/23)

لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأنها مالكه لحصة قدرها 6 ط مشاعا فى كامل العقار الكائن به شقة النزاع بموجب العقدين المؤرخين بتاريخ 1997/12/15 ، 1998/7/20 وأن شقة النزاع تعادل نصيبها فى الملكية وأنها تضع اليد عليها كمالكه وليست مستأجره لها بعد أن انتهت الايجارية وصيرت مالكه لحصتها فى العقار ، وكان المطعون ضدهما لا يماريان فى تملك الطاعنة فى حصة قدرها الربع فى عقار النزاع بموجب العقدين سالفى الإشارة ، فإنه لا يحق للمطعون ضدهما باعتبارهما شركاء فى العقار الشائع انتزاع العين من تحت يد الطاعنة أحد الشركاء فى الملكية وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى رغم ذلك بالإخلاء على سند من أن الطاعنة تضع يدها على شقة النزاع بغير سند قانونى بعد أن انتهت العلاقة الايجارية فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه (الطعن رقم 1767 لسنة 70 ق - جلسة 2001/6/14)

المشترى لحصة شائعة فى العقار الشائع . وليس له طلب التسليم مفرزا . علة ذلك . "(الطعن رقم 160 لسنة 69 ق – جلسة 2000/17)

لا يملك أغلبية أنصباء العقار الشائع ببطلان عقد الطاعنة الأسبق إلى وجود .خطأ فى تطبيق القانون . (الطعنان رقما 1108 ،1170 لسنة 68 ق – جلسة 1999/12/9)

أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن المالك على الشيوع إذا ما وضع يده على جزء مفرز من العقار الشائع للانتفاع به فلا يحق لأحد الشركاء الآخرين أن ينتزع منه هذا الجزء بحجة أنه معادل له فى الحقوق بل كل ماله أن يطلب قسمة كل هذا العقار أو يرجع إلى على واضع اليد مقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شأن لقواعد المال الشائع فى هذا الخصوص " (الطعن رقم 1595 لسنة 70 ق – جلسة 2001/6/20)

إن لكل مالك على الشيوع حق الملكية فى كل ذرة من العقار المشاع فإذا ما انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فإنه لا يعد غاصبا له ولا يستطيع أحد الشركاء انتزاع هذا الجزء منه بل كل ما له أن يطلب قسمة العقار أو أن يرجع على واضع اليد على حصته بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شأن لقواعد إدارة المال الشائع فى هذا الخصوص "(الطعن رقم 3797 لسنة 65 ق – جلسة 2001/7/5)

عدم جواز انتزاع الحارس الأعيان الموضوعة تحت الحراسة والتي يضع اليد عليها الشريك على الشيوع بسند قانوني من قبل فرض الحراسة . فرض الحراسة أثره امتناع الشريك على القيام بأى عمل من أعمال إدارة العقار المفترض عليه الحراسة . علة ذلك . (الطعن رقم 5675 لسنة 63ق جلسة 1998/9/6)

جهاز تصفية الحراسات إدارة تابعة لوزير المالية لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية وزير المالية هو صاحب الصفة في تمثيل هذا الجهاز " (الطعن رقم 3069 لسنة 59ق جلسة 1997/12/3)

اعتبار مالك العقار المنزوع ملكيته في حكم المستأجر . م6 ق46 لسنة 1977 . استثناءا لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه . عدم سريان حكمه على من صودرت أمواله لصالح الشعب لإثرائه بطريق غير مشروع . علة ذلك . " (الطعن رقم 6245 لسنة 63ق جلسة 1998/3/18) وبأنه " النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفته حجية الحكم الصادر بعدم قبول دعوى الطرد والتسلم لرفعها من غير ذي صفة . ثبوت إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه استنادا الى أن الحكم المذكور لا يمنع من قبول دعوى المطعون ضدهم بذات الطلب بعد انتهاء الحراسة وعودة سلطة إدارة العقار إليهم لا خطأ " (الطعن رقم 9586 لسنة 66ق جلسة 1998/7/13)

الحارس القضائي . ثبوت صفته بمجرد صدور الحكم الذي يقيمه " (الطعن رقم 5675 لسنة 63ق جلسة 1998/9/6)

فرض الحراسة القضائية . أثره , " (الطعن رقم 5675 لسنة 63ق جلسة 1998/9/6)

مقتضى الحكم بفرض الحراسة القضائية على المال الشائع ، أن تخلص إدارته للحارس ، ويحق له طبقا للمواد 2/701 ، 733 ، 734 من القانون المدني أن يؤجره لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ما لم يقض حكم الحراسة بغير ذلك ، وإذ كان للحارس أن يعقد الإيجار ابتداء فإنه يحق له أن يقر الإيجار الذي عقده أحد الشركاء الذين ليس لهم الانفراد بإدارته قبل فرض الحراسة ، ويصبح هذا الإيجار نافذا في حق باقي الشركاء " (الطعن رقم 870 لسنة 49ق جلسة 1984/12/13 س35 ص2088)

حقوق الشركاء في إدارة المال الشائع لا تتأثر بمجرد رفع الدعوى بطلب فرض الحراسة القضائية عليه ن وإنما تبقى خاضعة للقواعد القانونية التي تنظمها الى يوم صدور الحكم بفرض الحراسة ، وتثبت للحارس بمقتضى هذا الحكم صفته ، وتتقرر سلطته في إدارة هذا المال من يوم صدوره " (الطعن رقم 1211 لسنة 53ق جلسة 1984/12/27)

أنه ولئن كان مقتضى الحكم بفرض الحراسة القضائية على المال الشائع أن تخلص إدارته للحارس فيحق له أن يؤجره ولا يجوز له بطريق مباشر أو غير مباشر أن يحل محله في أداء مهمته كلها أو بعضها أحد ذوي الشأن دون رضاء الآخرين ،

إلا أنه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – فإن الحراسة إجراء تحفظي والحكم الصادر فيها ليس قضاء بإجراء يحتمل التنفيذ المادي في ذاته ، وإنما هو تقرير يتوافر صفة قانونية للحارس لأداء المهمة التي تناط به في الحد الذي نص عليه الحكم ، وإبراز هذه الصفة ووضعها موضع التنفيذ النسبة الى العقار ليس إلا عملا حكيما ليس له كيان مادي فلا يجوز للحارس انتزاع الأعيان الموضوعية تحت الحراسة والتي يضع اليد عليها شريك على الشيوع بسند قانوني من قبل فرض الحراسة " (الطعن رقم 79 لسنة 56ق جلسة 1992/4/8)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول يدل على أن المشرع وإن تنص في الفقرة الأولى من المادة 24 سالفة الذكر على وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة وحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ورتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا مستهدفا بذلك مواجهة تعدد المستأجرين لمكان واحد إلا أنه لم يرتب بطلان على عدم إثبات تاريخ العقد في الشهر العقاري طالما تحقق ما ابتغاه المشرع من إفراغ هذا العقد كتابة وبشروط لا مخالفة فيها لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام . (الطعن رقم 2300 لسنة 64ق جلسة 2001/5/30)

تمسك الطاعن بسريان تشريعات إيجار الأماكن على عينى النزاع وأن عقده أسبق على عقد إيجار المطعون ضدها الثانية . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بأفضلية عقد الأخيرة لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالثة على العين دون غش إعمالا لنص المادة 573 مدني ، ودون أن يعرض لهذا الدفاع . قصور . " (الطعن رقم 425 لسنة 64ق جلسة 2000/3/8)

ثبوت أسبقية استئجار الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها . لازمه . أفضليته على المطعون ضده الثاني ولو كان عقده صحيحا أو وضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن . عدم تمكين الحكم المطعون فيه الأخير من الانتفاع بالعين وقضائه بالتعويض استنادا الى استحالة التنفيذ العينى لاستئجار المطعون ضده الثاني للعين . خطأ في تطبيق القانون " (الطعن رقم 890 لسنة 54ق جلسة 2000/3/6)

تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني . الأفضلية لمن سبق الى وضع سده دون غش . اقتصار حق الباقين في التعويض . م 573 مدني . علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد . كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية . مؤداه . عدم تأثر حق من فصل عقده للحيازة أو انتقالها للغير . علة ذلك . "(الطعن رقم 890 لسنة 54ق جلسة 2000/3/6)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة . مخالفة ذلك . أثره . بطلان القد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثاني حال قيام العقد الأصلي . خطأ في تطبيق القانون"(الطعن رقم 2327 لسنة 63ق جلسة 2000/2/6)

أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإيجار الصادر من شخص لا يملك المحل المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعة وإن وقع صحيحا فيما بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له ، وأن الإيجار من الباطن أو التنازل عنه ينقضي أثره بانقضاء عقد الإيجار الأصلي أو بعدم نفاذه في حق المالك أو من له الحق في الانتفاع بالمحل المؤجر . وأن نظرية الأوضاع الظاهرة هى قاعدة واجبة الإعمال شريطة توافر موجبات إعمالها ،

بما مؤداه أنه إذا أسهم صاحب الحق بخطئه في ظهور المتصرف في الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه معتقدا بمطابقة هذا المظهر للحقيقة فإن هذا التصرف ينفذ قبل صاحب الحق الحقيقي ، ولمحكمة الموضوع استخلاص العناصر المكونة لهذا الخطأ أو انتفائها وحسن النية أو سوئها على أن تقيم قضاءها في هذا الشأن على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم الاعتداد بعقد إيجار المطعون ضده الثاني لصدوره من المالكة السابقة – المطعون ضدها الثالثة – بعد بيع العقار للمطعون ضده الأول بحسبان أن عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشتري الحيازة القانونية للمبيع والدعاوى المرتبطة به ، وأنه البائعة من ثم لا تملك هذا التصرف ولا يكون نافذا قبل المشتري إلا بإجازته ، ورتب الحكم على ذلك عدم الاعتداد بالمتنازل الصادر للطاعن من المطعون ضده الثاني ، والتفت عن دعوى الاستئجار من حائز ظاهر بأن الضرائب العقارية هى التي كانت تشغل عقار النزاع حسب الثابت بعقد الإيجار . لما كان ذلك ، وكان الطاعن لم يبين وجه الخطأ الذي يعزوه الى المطعون ضده الأول الذي أسهم به في ظهور المتصرف في الحق بمظهر صاحبه مما يخوله الحق بالتمسك بالتصرف الصادر له ونفاذه في حق صاحب الحق الحقيقي ، فيكون الحكم قد أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله تتفق وصحيح القانون . (الطعن رقم 2158 لسنة 55ق جلسة 1991/11/18)

يشترط لنفاذ التصرف المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن الني في مواجهة صاحب الحق – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن يكون صاحب الحق قد أسهم بخطئه سلبا أو إيجابا في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة " (الطعن رقم 3576 لسنة 60ق جلسة 1994/12/4)

للمتعاقد أن يثبت أن خطأ المتعاقد الآخر قد أسهم في ظهوره بمظهر الوكيل المستتر ومكن الغير من الظهور بمظهر صاحب الحق المتعاقد عليه كي يصح الوفاء بالدين للأصيل أو لصاحب الحق الظاهر في استيفائه ولا يغير من ذلك وجود عقد مكتوب لم يرد فيه أن العاقد نائب عن غيره ، لأن إثبات هذه النيابة لا تخالف ولا تجاوز ما اشتمل عليه الدليل الكتابي وإنما هى إثبات لوجود عقد آخر بين النائب والأصيل ويعد من تعاقد مع النائب من الغير بالنسبة له فيجوز له إثباته بكافة طرق الإثبات والغير لا يتقيد بشرط الكتابة في إثبات العقود " (الطعن رقم 6036 لسنة 66ق جلسة 1997/12/8)

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – وإن كان الأصل أن العقود لا تنفذ إلا في حق عاقديها وان صاحب الحق لا يلتزم بما يصدر عن غيره من تصرفات بشأنها ، إلا أنه باستقراء نصوص القانون المدني يبين أن المشرع قد اعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعامل في المجتمع وتنضبط جميعا مع وحدة علتها واتساق الحكم المشترك فيها بما يحول وصفها بالاستثناء وتصبح قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها واستوفت شرائط تطبيقها ، ومؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسه بخطئه – سلبا أو إيجابا – في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة – مما مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق . لما كان ذلك ، وكان الثابت من البند الأول من عقد الإيجار المؤرخ 1983/8/26 أن المطعون ضده الثاني أثبت صفته بأنه المستأجر للشقة محل النزاع

مما مفاده أن عقد الإيجار المؤرخ 1983/8/26 صدر من المطعون ضده الثاني كمستأجر لها وليس كمالك أو صاحب وضع ظاهر ومؤدى ذلك وبطريق اللزوم أن المطعون ضده الأول كان يعلم أنه يستأجر الشقة محل النزاع من المستأجر الأصلي لها وليس من مالك أو صاحب وضع ظاهر . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة تأسيسا على افتراض حسن نية المطعون ضده الأول وأن المؤجر له وارث ومالك ولم يقم دليل على العكس ولم يفطن الى ما ثبت من عقد الإيجار المؤرخ 1983/8/26 وأن المؤجر أثبت صفته بأنه المستأجر الأصلي للعين المؤجرة مما تنتفي معه الحاجة الى تطبق نظرية الأوضاع الظاهرة لعدم توافر شروطها مما يعيب الحكم " (الطعن رقم 4452 لسنة 61ق جلسة 1995/5/25)

المشرع حرص على انصراف آثار التصرفات لأصحاب الحق فيها ووضع قاعدة عامة حاصلها " أنه في عقود المعاوضة المالية التي يستوي فيها أن يتعامل للتعاقد مع من أبرم معه العقد بحسبانه أصيلا أو نائبا سواء كانت علاقة الوكالة ظاهرة أو مستترة يجوز لأى من المتعاقدين متى كان النية ، كما يجوز للغير أن يثبت بكافة طرق الإثبات أن من أبرم العقد كان نائبا عن غيره لكى تضاف آثار العقد للأصيل " (الطعن رقم 6036 لسنة 66ق جلسة 1997/12/8)

الفهرس